

2003년도 주택시장 전망 및 정책방향

강 팔 문 | 건설교통부 주택정책과장

2003년 주택시장 전망

작년 한해 동안에는 집값 안정이 주택정책의 최대 화두였다. 저금리에 따라 부동산이 주택시장에 유입되고 서울 강남지역은 학군·학원에 대한 교육수요와 함께 5개 저밀도 단지를 필두로 재건축에 대한 투자수요가 집중되면서 집값 상승을 부추겼다.

이에 대응하여 정부는 국민임대주택을 중심으로 작년에 64만호의 주택을 건설하여 전국 주택보급률 100%를 달성하는 가운데 분양권 전매요건 강화, 양도세 강화, 주택담보대출 억제, 자금출처 조사 등의 투기수요 억제책을 통해 과열현상을 완화하는데 주력하였다.

그 결과 시장의 공급불안 현상이 완화되면서 작년 10월 중순 이후로는 집값이 하락하거나 보합세를 보이는 등 안정국면을 유지하고 있다. 이러한 추세는 금년에도 지속될 것으로 전망된다.

그동안 집값에 큰 영향을 미쳤던 저금리는 지난 2~3년간 부동산가격에 반영되어, 시장의 학습효과가 발생하면서 더이상 주택수요를 압박하는 요인으로 작용하기는 어려울 것으로 보인다.

더욱이 가계대출 증가세가 주택시장을 교란시키

는 요인으로 인식됨에 따라 대손충당금 적립비율 상향조정, BIS 비율에 대한 자기자본 위험가중치 인상 등의 억제조치가 이어져 주택매입자금에 대한 금융권의 대출이 상당기간 억제될 것으로 예상된다.

그간 강남지역 집값 상승을 촉발하였던 재건축 또한 도시및주거환경정비법이 금년 하반기부터 본격 시행되면서 시·도지사가 도시계획 측면과 기반시설 용량 등을 감안, 미리 지정하는 재건축구역 내에서만 재건축이 추진되고 사전 안전진단 평가를 거쳐 구조안전에 문제가 있는 아파트단지에 대해서만 허용됨에 따라 더 이상 재산증식의 수단으로 작용하기 어렵게 될 것이다.

이렇게 주택수요는 2002년에 비해 주춤한 가운데 주택공급은 크게 솟음을 띠 것으로 보인다.

외환위기 이후 30~40만호에 불과하였던 주택 건설 실적이 작년에 64만호가 건설될 수 있을 정도로 빠른 회복세를 보이고 있고, 금년에도 50만호의 신규물량이 건설되고 64만세대의 입주물량이 공급되어 공급부족 문제는 눈에 띄게 해소될 전망이다.

판교·화성 동탄지구 등 수도권 택지지구들이 조기에 개발되면서 아파트 공급 또한 늘어나 수급

불안 심리가 상당부분 해소될 전망이다. 결론적으로 2002년 하반기에 폭지점에 달하였던 주택경기는 수요·공급 양 측면에 걸쳐 안정화 요인들이 커져가면서 안정단계에 접어들고 이러한 추세는 2003년에도 유지될 것으로 예상된다.

물론 이사철에 부동산시장이 국지적으로 과열현상을 보이는 것을 완전히 배제하기는 어렵지만, 정부에서는 중산·서민층의 생활안정과 우리 경제의 안정적인 성장을 위해서는 집값 안정이 반드시 뒷받침되어야 한다는 의지 아래 최근의 안정추세가 정착될 수 있도록 노력할 계획이다.

2003년 건교부 주택정책 방향

정부에서는 2003년의 주택정책 방향을 국민임대주택을 중심으로 주택공급을 확대하고 투기수요를 억제시켜 주택시장 안정기반을 강화하는 가운데 저소득층의 주거복지 수준을 향상시키는데 초점을 두고 정책을 추진할 계획이다.

먼저 공급측면에서는 금년중에 국민임대주택 8만호 등 총 50만호의 주택을 건설하고 이중 수도권에 30만호를 건설하여 주택공급을 확충할 계획이다.

이를 위해 최대의 관건인 택지부족 문제를 해소할 수 있도록 기존 시가지내의 개발가능지역과 함께 개발제한구역 해제예정지역중 환경훼손 우려가 낮은 지역을 중심으로 택지공급을 확대, 내년중에 총 1,050만평의 공공택지를 공급하고 이중 570만평을 수도권에서 공급할 계획이다.

준농림지 난개발 규제 등으로 인해 민간택지 개발이 갈수록 위축되고 있는 점을 감안, 수도권에 대해서는 중소규모의 택지지구 개발과 2~3개의 자족형 신도시 건설을 병행 추진하여 공공택지 공

급여건을 개선할 계획이다.

작년에 집값 상승을 촉발하였던 재개발·재건축 사업에 대해서는 지자체로 하여금 10년 단위의 주거환경정비기본계획을 수립토록 하여 계획적인 바탕위에서 기성 시가지를 재활용하여 주택공급을 확대하도록 유도할 예정이다.

수요측면에서는 주간단위로 집값 및 거래동향을 점검하여 과열지역에 대해서는 분양권 전매가 제한되는 투기과열지구 또는, 양도세가 실가과세되는 투기지역으로 지정하여 세 부담을 강화하는 등 투기수요를 억제할 계획이다.

이와 함께 향후 10년간의 주택정책 방향을 제시하는 주택종합계획(2003~2012)을 금년 상반기중에 수립하여, 주택정책이 보다 중장기적인 관점에서 일관성있게 추진될 수 있도록 할 계획이다.

향후 5년간 추진하여야 할 주요 과제를 보자면, 국민임대주택 50만호 등 총 250만호의 주택을 건설하여 2007년에 전국 주택보급률 110%를 달성할 계획이다.

특히 주택수요가 집중되는 수도권에 대해서는 총 150만호를 건설하여 2006년에 주택보급률 100%를 달성, 주택부족에 따른 집값 불안요인을 근원적으로 해소할 계획이다.

이와 함께 양적 공급확대에 치중한 현행 주택보급률 지표를 보완할 수 있는 별도의 주거복지 지표를 개발하고 최저주거기준 이하의 주택에 거주하고 있는 저소득층에 대한 임대주택 우선공급, 주택개보수 자금 지원 등의 지원 프로그램을 강구하여 주거복지 기능 또한 강화할 예정이다.

2003년에는 정부의 이러한 노력이 결실을 맺고 주택시장의 수급상황 또한 개선되어 집값 안정세가 정착되길 기대해마지 않는다. (㉞)