

제도변화에 따른 대응전략

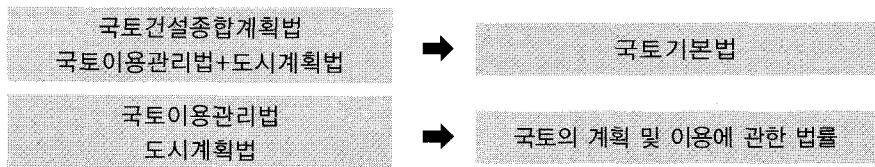


이 자료는 지난 11월 16일 우리협회 제7차 이사회에서 KDI국제정책대학원 김정호 교수의 특강자료를 편집하여 게재하는 것임.

1. 주택 및 도시개발 관련 법제 개편

국토도시 관련 법제의 개편

- 기초
 - ① 친환경, 지속가능한 개발
 - ② 선계획 후개발 원칙
 - ③ 토지이용체계 일원화
- 개편



- 용적율 대폭 하향 조정
- 일반주거지역 종세분화 및 용적율 하향조정(1종 150%, 2종 200%, 3종 250%)
- 기반시설연동제 : 개발밀도 관리구역 및 기반시설 부담구역

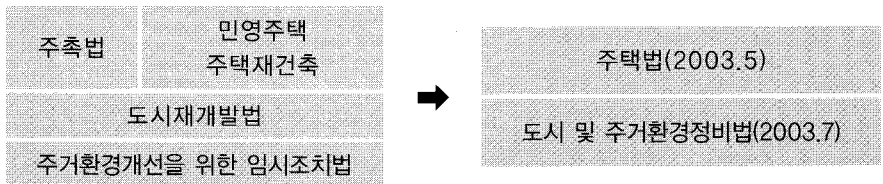
- 준농림지역과 준도시지역을 통합, “계획관리”, “생산관리”, “보존관리” 등으로 구분, 계획관리지역에 한해 제2종 지구단위계획수립을 전제로 공동주택개발 가능

주택관련 법령체계의 개편

■ 기초

- ① 주거복지 및 주택관리 보강
- ② 선계획 후개발 원칙
- ③ 도시계획과 연계성 강화

■ 개편



■ 주택법(조합주택사업과 민영주택사업)

- 리모델링 활성화. 그러나 연면적증가는 매우 제한적으로 허용

■ 도정법

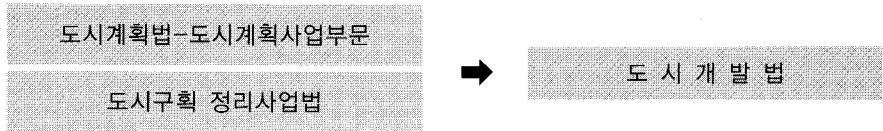
- 인구 50만 이상 도시는 주거환경정비 기본법계획수립의무화 → 재건축, 재개발 주거환경 개선사업의 지침.
- 정비구역과 인근지역을 포괄, 연계성 강조.
- 개발·보전지구를 구분, 밀도계획, 교통 및 정비가반시설 설치계획, 단계별 정비사업 추진일정을 포함.
 - ※ 서울시의 경우 2004.6에 도정법에 의한 기본계획 수립. 2001년에 수립한 도심재개발 부분도 청계천 복원과 관련된 여건변화에 따라 금년 11월에 재정비될 예정임. 주택재건축부분은 2005년말까지 수립예정임.
- 재건축, 재개발 사업진행절차를 단일화, 도시계획위원회 심의를 의무화(내용적, 절차적 규제)

<< 특이사항 >>

- 20년 이상된 주택이 2/3이상 되어야 단독주택지를 공동주택으로 재건축 가능
- 안전진단절차강화 : 예비안전진단을 실시하고 구체적인 안전진단 manual 개발, 안전진단 자체를 제한, 노후 불량건축물을 준공년도에 따라 차등화.

도시개발 관련 법제의 개편

- 기초
 - ① 계획적 도시관리
 - ② 도시기능의 복합성 강조
 - ③ 주민참여
- 개편



〈〈 특이사항 〉〉

- 주거, 상업, 산업, 유통, 정보, 생태 등 복합기능도시를 합리적·체계적·종합적으로 개발
- 기성시가지 개발 + 비도시지역의 대단지 개발(30만m² 이상)에 적용
- 사업시행자 : 공공 및 해당토지소유자를 조합원으로 하는 조합, 민간법인 또는 민관 합동 법인(예 : 종로구청장이 청계천 복원과 세운상가 재건축사업의 사업시행자)
- 주민제안 허용

지구단위계획 → 계획수립요건 확대

- 개발밀도의 제한, open space, 높이, 층고, 도로, 공원녹지 및 간판과 색채까지도 규제
 - ※ 개포와 고덕 재건축사업지구의 허용용적률을 200%이하로 낮춘 것은 지구단위계획 때문이다.
- 지구단위계획이 요구되는 사업
 - 용도지구와 기반시설 부담구역
 - 도시개발법에 의한 도시개발구역
 - 도정법에 의한 정비구역
 - 택촉법에 의한 택지개발예정지구
 - 주택법에 의한 대지조성사업지구
 - 대규모시설 이적지와 재건축사업부지 등

뉴타운사업(서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례)

- 세가지 유형으로 개발
 - 주거중심형 : 한남NT, 중량NT 등 10개
 - 도심형 : 영등포 15만평, 종로구 교남NT 등 2개
 - 신시가지형 : 은평NT (신도시개발)
- 행정, 조세지원, 각종 기금을 통해 저리용자지원 등
- 2009년까지 21개 균형발전 촉진지구를 지정할 계획

2. 2005년도 주택시장 전망

수요

- 잠재수요의 현재화는 당분간 어려울 것임
 - 실수요 : 임대수요는 증가, 구매수요는 크게 하락
 - 투자수요 : 주택투기에 대한 각종 규제와 일반경기 악화로 계속 줄어들.
- ※ 최근 3개월간 소비자 기대지수 하락 : 98 → 94.4
 소비자평가지수 하락 : 72.6 → 68.5

	4월	5월	6월	7월	8월
경기동행지수 (순환변동치:%)	-0.1	-0.6	-0.8	-0.8	-1
신행지수 (전년동월대비:%)	-0.1	-0.4	-0.3	-0.3	-0.3
건설수주 (전년동월대비:%)	-14.6	-24.0	-37.0	-3.3	-39.2

자료 : 통계청(2004.9)

※ 8월 국내건설수주액은 4조 1590억원에 그쳤음. 이는 5년 5개월만에 최저수준임.

생산공급

- 연간 58만호에서 40-45만호 수준으로 감소(서울과 수도권은 각각 7-8만호에서 3-4만호, 30만호에서 15-20만호로 감소예상)
- ※ 주택보급률은 2003년말 현재 전국 102%, 수도권 92.8%, 서울은 86.3%임. 그러나

1000인당 주택수는 250세대로서 미국의 429세대, 프랑스의 470세대, 일본의 371세대에 비해 낮은 편임.

가 격

- 2006년까지 하락세 지속(1991년과 비슷한 상황재연 가능): 연간 3-4% 하락
 - 수요감소
 - 경기불투명
 - 금리인상 가능성
 - 공급과잉(주거용 오피스텔 등)
 - 정부규제 : 분양권전매금지, 주택거래신고제, 재건축 개발이익 환수 등으로 수요억제 및 재건축 규제 강화

3. 대응전략

결 론

- 향후 1-2년간 주택경기는 불투명
 - 연착륙? 경착륙? 그러나 bust 현상은 없을 것임.
 - 경기cycle로 보아도 하강국면은 1-2년간 계속될 것임.
 - 그러나 내년 상반기 판교개발이 일시적이거나 새로운 호재로 작용 가능함.
- 개편된 법령과 개편될 세제는 새로운 규제로 작용.
 - 국토·도시관련 법령, 도정법, 지구단위계획, 종세분화와 개발밀도 규제 등
 - 과표현실화, 양도세 강화, 취·등록세의 실거래가 과세, 종합부동산세제의 도입
 - 기타 분양권 전매금지, 주택거래신고제의 전국적인 확대, 후분양제 실시, 주택거래허가제, 재건축아파트의 개발이익 환수 등
 - ※ 이 모든 제도가 현실화된다면 bust 현상이 나타날 수도 있음.

대 응 전 략

- 새로운 시장의 발굴
 - 실수요자 중심으로 시장이 재편될 전망
 - 아파트 remodeling 시장 확대
 - 20년 이상된 단독주택의 재건축(도정법)
 - 민관 합동 대규모 도시개발사업(도시개발법)
 - 기타 고부가가치 틈새시장 등

※ 이를 위해서는 새로운 개발기법을 숙지, 개발가능사업을 식별, 발굴해야 함.

■ 새로운 상품의 개발

- 아파트외 타주택상품 개발, 시장성 검증

- 환경친화적, 에너지 및 관리효율적인 주택 및 도시개발사업의 발굴(새로운 시대의 theme에 맞는 상품)

■ 공격적인 마케팅 전략을 통한 시장 선점, 확보

- 차별화전략 : 품질 및 가격차별화

- 고급화전략 : 실용적이면서 고급주택 “이미지” 연출

• 평면 배치에 있어 기능의 고급화, 복합화

• Wellbeing 시설의 제공 : 수영장, 휘트니스 시설, 자연친화적인 정원 등

• 고급마감재의 사용

- 브랜드가치 제고

※ 이를 위해서는 목표시장을 정하고 “자사상품”의 차별화된 좌표를 설정, premium price 실현가능성을 검증할 필요가 있음. 즉 시장성, 제품성, 경쟁성을 검증 받아야 함.