



건설교통부 2004년 주택분야 정책방향

건설교통부 강 팔 문 주택정책과장

우리의 주거현실과 주택정책의 기본방향

우리의 주택시장은 그간의 지속적인 주택공급 확충에 힘입어 2002년에 전국의 주택보급률이 100%(2002년 100.6%)를 넘었으나, 선진국에 비해서는 아직도 재고주택의 수가 부족한 것이 현실이다.

특히 주택수요가 집중되는 수도권은 주택보급률이 91.6%(서울 82.3%)에 불과하여 집값불안 요인으로 작용하고 있다. 또한 전국적으로 세입자가 615만 가구(전체 가구의 43%)에 달하고 단칸방 거주자가 112만 가구에 달하여 저소득층의 주거불안 문제가 계속되고 있다.

따라서 이러한 문제들을 근본적으로 해소하기 위하여 금년도 주택정책의 기본방향은 부동산시장의 안정과 서민의 주거수준 향상에 중점을 두고

정책을 추진 중에 있다.

아울러 정부는 금년도 주택정책의 기본방향인 부동산시장의 안정과 서민의 주거수준 향상을 달성하기 위해 다음과 같은 4가지의 기본목표를 설정하였다.

첫째, 투기수요를 억제하여 집값 안정기조의 확고한 정착을 유도하고, 둘째, 공공택지를 안정적으로 공급하여 수도권의 택지부족문제를 해소하고 수도권을 중심으로 주택공급을 확대하며, 셋째, 주거빈곤층에 대해서는 정부가 책임지고 주거문제를 해결할 수 있도록 주거복지 지원을 강화하고, 넷째, 주택 후분양제, 선진국형 주택금융 등의 도입을 통하여 부동산시장을 선진화시키는데 있다.

집값 안정기조의 정착

먼저 지난해 11월부터 시작된 주택시장 안정주세가 지속될 수 있도록 10.29 종합대책의 후속조치를 차질 없이 추진할 예정이다. 주택거래신고제와 주상복합아파트 분양권 전매금지, 재건축조합원 명의변경 금지 등 1단계 조치를 금년 초부터 시행하고, 2단계 조치도 부동산시장 과열 시 즉시 추진될 수 있도록 주택법 등 관련제도 개정방안을 마련할 계획이다.

즉 과열현상 지속 시 부동산공개념 제도를 즉각 시행하여 시장안정을 유도할 수 있도록 부동산공개념 검토위원회에서 주택거래허가제, 재건축개발이익 환수 등에 대한 구체적 시행방안을 마련한다는 것이다. 이와 같은 정책의 시행으로 투기수요가 제거될 수 있지만, 반면에 투기수요의 제거로 주택공급이 위축될 우려가 있다.

따라서 10.29 대책의 후속조치와 함께 임대주택건설 확대, 공공택지 확충 등으로 시장의 안정세를 유지할 것이다.

주택공급의 지속적 확충

그동안 주택을 지속적으로 확충하여 양적인 문제는 상당부분 해소되었으나, 서울·수도권 지역 등은 국지적으로 주택부족 문제가 여전하다. 따라서 「주택종합계획(2003~2012)」에 따라 2012년까지 500만호를 건설하여 전국 주택보급률 116%를 달성하여 시장안정기반을 구축함과 동시에, 특히 수도권은 매년 30만호 이상 건설하여 2006년에 주택보급률 100%를 달성할 계획이다.

이를 위해 금년에 전국에 50만호 이상의 주택을 건설하고, 이 중 30만호를 수도권에 건설할 것이다. 이러한 목표를 달성하기 위해 개발제한구역 해제지역 등을 활용하여 1,300만평(수도권 700만평)의 공공택지를 차질 없이 공급하고, 약 8조 3천억원 규모의 국민주택기금과 프로젝트 파이낸

싱 활성화 등으로 금융지원을 강화할 예정이다.

아울러 서울의 주거수요 분산과 균형 있는 발전을 위하여 강북 뉴타운 건설을 지원하고, 판교·화성·파주 등 5개 신도시를 건설하여 이들 신도시에 금년부터 5년간 21만호의 주택을 공급할 계획이다.

이를 위해 「신도시개발 가이드라인」을 제정·운영하여 신도시의 자족기능을 강화하고 쾌적하고 편리한 생활이 가능하도록 공원·학교 등 기반시설을 충분히 공급할 것이다.

그리고 무주택 저소득층의 주거안정기반을 구축하기 위해서 2012년까지 장기임대주택 150만호를 건설할 계획이다. 이를 위해 금년에는 국민임대 10만호, 10년 장기임대 3만호 등을 건설할 것이다.

또한 도심지내 다가구·다세대 주택 등을 매입하여 단칸방 등에 거주하는 영세민들에게 국민임대주택으로 공급할 것이다. 이와 같은 무주택 저소득층 주거안정방안의 원활한 시행을 위해 금년 상반기 중으로 「국민임대주택특별법」의 하위법령 제정과 전담조직 설치 등 국민임대주택 건설촉진을 위한 체계를 완비할 예정이다.

주거빈곤층에 대한 주거복지 지원 강화

정부는 지하셋방, 판자촌 등 노후불량 주거지 486개 지구에 대하여 추진 중인 주거환경개선 1단계 사업을 2005년까지 완료할 것이다. 현재 정비 중인 이들 486개 지구에 대해서는 내년까지 1조 6천억원(국고 8천억원)을 지원하여 도로·상하수도 등의 정비가 완료될 것이다.

또한 약 400여개 지구에 대한 2단계 사업(2006~2010)도 차질 없이 시행되도록 지구지정 추진현황을 고려하여 연차별 사업계획을 수립하는 등 사업시행 준비에 만전을 기할 것이다.

주거빈곤층에 대한 주거복지지원을 위해서 「주



택법」개정(2003.7)으로 제도화된 최저주거기준에 미달하는 가구를 2007년까지 100만 가구로 감축할 계획이다. 이를 위해 금년에는 최저주거기준 미달가구에 대한 주거실태 시범조사를 실시하고, 이들 미달가구에 대해서 임대주택 입주기회 확대 등 주거복지 지원을 강화할 것이다.

또한 저소득층의 내집마련 기회를 확대하기 위하여 주택구입 및 전·월세대출자금으로 주택기금에서 총 2조 9,300억원을 지원할 것이다. 사회취약계층의 주거복지증진을 위해서는 저소득층 노인가구의 주거지원, 주거급여 등 임대료보조제도 확대, 비영리사회단체의 공공주택사업 참여확대 등을 위한 다각적 방안이 강구될 것이다.

또한 국민주택 건설자금, 중산·서민층의 주택자금에 대한 기금 지원의 실효성을 제고하기 위하여 대출사업체계 및 지원조건을 합리적으로 조정하고, 여유자금의 운용체계를 개선하여 수익성을 제고할 계획이다. 이를 위해 25개의 기금대출사업을 축소개편하고, 금리 및 호당지원한도액을 대출자의 소득수준, 주택규모, 자금성격 등을 감안하여 합리적으로 조정하며, 다수의 운영기관(증권회사 등)을 선정하여 경쟁체제를 도입할 것이다.

주택시장의 선진화

주택정책의 중장기적인 목표로서 주택 후분양제를 활성화하여 소비자의 권익보호를 강화하고 투기수요를 근원적으로 차단할 계획이다.

우선 공공부문부터 시범시행하고, 주택공급 감소에 따른 시장충격을 최소화하기 위해 단계적으로 확대할 것이다. 이를 위해 금년 상반기에 대한 주택공사 및 수도권 지자체 사업장 2004년에 주공은 인천동양지구(500세대), 서울시는 장지·발산지구내 일부단지(300세대 규모)를 후분양 시범단지로 추진하고 있다.

을 시범적으로 선정하여 후분양제를 도입할 예정이다. 또한 국민주택기금에서 후분양제 주택에 2천억원을 지원하고, 지원한도 인상과 금리인하를 통하여 후분양제 참여를 유도할 것이다.

마지막으로 주택시장의 선진화 및 서민층의 내집마련에 대한 부담완화를 위해서 집값의 일부분을 본인이 부담하여 조기에 내집을 마련하고, 20년간 갚아나가는 선진국형 주택금융을 활성화할 것이다. 이를 위해 금년에 국민주택기금에서 1,300억원을 한국주택금융공사(자본금 1조원)에 출자하여 장기 모기지(Mortgage) 도입을 지원할 계획이다.

맺음말

세계 어느 나라보다 우리사회 만큼 국민의 주거생활에 대해 국가의 폭넓은 개입을 요구하고, 국민의 주거수요도 이처럼 빠르고 다양하게 증가하고 변모하는 곳도 드물다. 그만큼 우리에게 있어 집과 땅은 사회적으로 매우 중요한 의미를 가지므로 이에 대한 정책도 더 체계적이고 세련되게 수립·집행되어야 함을 의미한다 할 것이다.

이에 정부는 주택시장의 안정화를 위하여 국민소득 2만 달러 시대에 맞게 주택보급률 및 임대주택재고율을 제고하고 기존주택의 효율적인 관리를 도모하며, 주택시장에서 스스로 평균적인 수준의 주거생활을 확보할 수 있는 계층에 대해서는 개입을 최소화하되 시장에만 맡길 경우에는 최소한의 주거수준도 보장받을 수 없는 계층에 대해서는 더욱 더 적극 지원할 계획이다.

또한 정부는 단기적인 경기변동과 주택시장의 상황에 민감하게 반응하기보다는 전술한 주요정책과제를 일관성있게 지속 추진할 계획이며, 정책과제가 계획대로 시행되게 되면 최근 부동산시장의 안정세가 정착되고 서민층의 주거수준도 한층 더 향상되는 계기가 될 것으로 본다. ☺