



주택산업연구원 주최 주택청약 제도 개편 방안 공청회

실수요자 정확히 파악할 가점 항목 선정해야

2008년부터 청약제도가 실수요자 중심으로 개편된다. 이에 따라 주택산업연구원은 지난 7월 건설교통부 주관하에 실수요자 중심의 주택청약제도 개편 방안에 대한 공청회를 개최했다. 이번 공청회에서는 장성수 주택산업연구원 선임연구위원이 '주택청약제도 개편방안'이라는 주제로 발표했다. 실수요자 중심의 주택 공급과 보다 합리적인 주택청약제도를 제안한 장성수 선임연구위원의 발표 내용을 살펴본다. 에디터 백지현 사진 고하진

주택산업연구원은 지난 7월 25일 여의도 소재 전경련회관 3층 대회의실에서 실수요자 중심의 주택청약제도 개편 방안을 주제로 공청회를 개최했다. 이번 공청회는 청약 과열 등으로 투기 조장의 문제점이 제기되고 있는 현행 청약제도의 개편안에 대한 건설교통부의 연구 용역 과제를 주택산업연구원에서 수행해 그 연구 결과를 발표한 것이다.

추첨제를 가점제로 개선해 실수요자에게 주택 공급 기회 확대해야

발표자인 장성수 주택산업연구원 선임연구위원은 도입 27년이 경과한 입주자 저축제도를 변화된 주택 시장 여건에 적합하도록 바뀌어야 한다고 제안했다. 그리고 그 일환으로 현재 투기 요인이 되고 있는 추첨제에 의한 주택 공급 방식을 가점제로 개선해 실수요자에게 주택 공급 기회를 확대해야 한다고 말했다. 이번에 개편된 가점제 방식은 부양가족수, 소득수준, 장기가입 현황 등을 고려해 주거를 절실히 필요로 하는 무주택자에게 주택 공급 기회를 확대하는 제도다. 가점제 도입을 제안한 데 이어 장 선임연구위원은 실수요자 선정을 위해 마련된 가점제의 도입 방식과 가점 항목의 설정 및 구간 선정 방법, 동점자 처리 기준에 대한 연구 결과를 발표했다.

가점제 도입의 기본 방향은 국민임대주택 입주자 선정 기준과 일관성을 유지하면서 주거 소비수준의 차별성을 확보하고, 무주택자의 내 집 마련을 지원함과 동시에 소형주택 거주자의 주거수준 향상을 유도할 수 있는 기준을 모색하는 것이다. 장 선임연구위원은 싱가포르 주택공급 제도에 대한 사례를 들어 우리나라 청약제도와 비교 분석했다. 싱가포르에는 소득수준별로 공급을 제한하고 부동산 소유자와 같은 중상위 계층을 정책 대상에서 제외하는 장치, 특정한 사회적 가치를 고양시키기 위한 장치가 있으며 이는 우리나라에 시사하는 바가 크다고 전한다.

장 선임연구위원은 주택청약제도 개편에 대한 의견을 파악해보기 위해 주택 관련 전문가 집단을 대상으로 설문조사를 실시했다. 이에 따르면 실수요자 중심으로 청약제도를 개편하는 안에 대해 62%가 합리적이지만 기존 청약자의 반발을 최소화해야 한다고 응답했다. 반면 4%는 합리적이지만 기존 청약자의 반발로 인해 개선이 어려울 것이라고 답했다.

청약자의 주택 수요를 정확히 파악할 수 있는 가점 항목들을 선정해야

장성수 선임연구위원은 가점제 도입을 위한 평가 항목을 선정함에 있어서, 청약자의 주택 수요 정도를 정확히 파악할 수 있는 항목을 선정하되 행정 부담을 줄이기 위해 가능한 항목을 최소화할 것을 제안했다.

주택 관련 대학교수, 연구원, 금융기관, 부동산 건설업, 공무원, 기타 기관 및 기업체 등을 대상으로 한 설문 조사를 바탕으로 장 선임연구위원이 선정한 가점 항목은 다음과 같다. 85㎡ 이하 주택의 가점 항목은 세대주 연령, 부양가족수(가구 구성, 자녀수), 가구 소득, 부동산 자산, 무주택 기간, 청약가입 기간 등이다. 반면 85㎡ 초과 주택의 가점 항목은 부양가족수(가구 구성, 자녀수), 무주택 기간, 청약 가입 기간만을 포함한다. 가점제는 이 같은 가점 항목별 가점 점수 및 가중치에 의해 산출된 종합 점수에 따라 주택 공급 우선 순위를 결정하게 된다.

가점제 적용 범위와 관련해 장 선임연구위원은 현행 청약 경쟁이 과열되는 공공택지 및 민간택지에 한해 기존 추첨 방식을 가점제로 변경하는 것이 정책 목표에 부합하고 제도 변경에 따른 혼란을 최소화시킨다고 했다. 따라서 공공택지에서 공급되는 85㎡ 이하의 민영주택에 대해서는 2008년부터, 민간택지에 공급되는 85㎡ 이하의 주택은 2010년부터, 그리고 공공택지 내에 공급되는 85㎡ 초과 주택은 현행과 같이 채권입찰제로 하되 동일 순위 내에서 경쟁이 있을 경우 2008년부터 가점제를 적용할 것을 제시했다.

청약제도 개편안을 단계적으로 실시해야

또한 장 선임연구위원은 가점제 실시를 위한 전산 시스템 개발 및 기존 청약가입자의 이해관계를 감안해 개편안을 단계별로 실시할 것을 제안했는데, 가점제 추진 일정을 위해 제시된 로드맵은 다음과 같다.

2007년까지 1단계는 청약제도 개편의 정당성과 필요성 그리고 운영 체계에 대한 국민적 합의와 이해를 도모할 수 있도록 적극적인 홍보를 전개해 사회적 공감대를 형성하고, 가점제를 운용할 수 있는 전산 시스템 개발 및 데이터를 구축하는 것이다.

2단계에서는 2008년까지 공공택지 내에 공급되는 85㎡ 이하 민영주택에 가점제를 적용하고, 공공택지 내의 85㎡를 초과하는 공공·민영주택은 채권입찰 금액이 같을 경우 가점제를 적용한다. 마지막 3단계로 2010년 이후에는 민간택지 내의 85㎡ 이하 민영주택을 포함해 가점제를 확대 적용하며, 부동산 자산 및 가구 소득을 가점 항목에 포함한다. ☞



장성수 주택산업연구원 선임연구위원