

실수요자 중심의 주택공급을 위한 청약제도 개편방안 공청회

·일시 : 2007. 03. 29(목) 14:00~17:00 ·장소 : 한국수자원공사 수도권지역본부 대강당 ·주관 : 건설교통부 ·주최 : (재)주택산업연구원, 주택도시연구원



청약제도 개편 방안 공청회

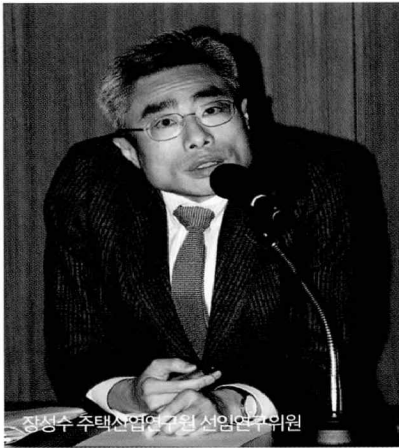
청약부금 · 예금자의 청약 기회 축소 문제점 지적

1978년 처음 도입된 청약제도는 그동안 주택 시장에서 무주택 서민의 내 집 마련과 주택 공급의 안정화에 기여해왔다. 하지만 분양가 상한제와 청약 가점제 도입을 골자로 한 주택법 개정안이 최근 국회에서 통과됨에 따라 9월부터 청약가점제와 추첨제가 병행 실시된다. 앞으로 분양가 상한제 실시 등으로 주택이 비교적 싸게 공급될 뿐 아니라 신규 주택도 무주택 실수요자에게 더욱 유리하게 공급될 것을 보인다. 이번 공청회에서 거론된 청약제도의 개편안에 대해 살펴보자. 에디터 | 김대환 · 사진 | 이충규

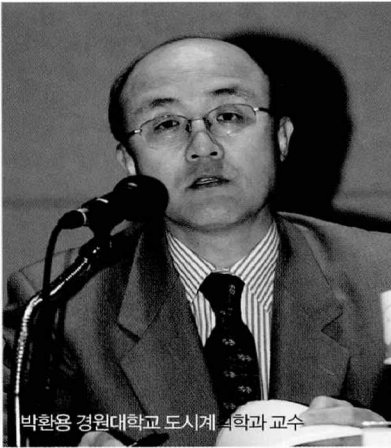
지난 3월 29일, 과천 한국수자원공사 수도권 지역본부에서 주택 산업연구원과 주택도시연구원이 주최한 공청회가 개최됐다. 이날 공청회는 발표자인 장성수 주택산업연구원 선임연구위원을 비롯해 박환용 경원대학교 도시계획학과 교수 외 토론자 8명이 참석했다. 장성수 연구원의 발표를 시작으로 공청회는 8명의 패널 토론과 공청회 참석자와의 질의 및 응답으로 진행됐다.

청약제도 개편 방안 발표자는 3년여에 걸쳐 연구해온 장성수 연구원으로 그는 무작위 추첨제인 현행 추첨방식의 대안으로 실수요자 중심

의 주택 공급이 될 수 있도록 85㎡ 이하 주택과 85㎡ 초과 주택의 단일가점제 도입을 주장했다. 이는 분양가족수, 무주택기간, 통장 가입 기간의 가점 항목별로 가점점수를 합산한 총점에 따라 주택 공급의 우선순위를 결정하는 것이다. 그는 또한 가점제를 전면 확대할 경우에 발생할 기존 가입자의 불만을 감안해 일정 비율로 가점제와 추첨제를 병행해 신혼부부와 1인 가구 등에게 주택 청약 기회를 넓히는 방안도 포함시켰다. 발표 후 그는 “이번 개편안은 기존 제도보다 가점 항목을 단순화해 청약자의 접근이 쉽다”며 “무주택자와 청약통장 장기 가입자



장성수 주택산업연구원 선임연구위원



박환용 경원대학교 도시계획학과 교수



조명래 단국대학교 교수



장영희 서울시정개발연구원 선임연구위원

에게 더욱 유리해, 무주택 실수요자에게 주택 공급 기회가 확대될 것으로 판단된다”고 기대감을 나타냈다.

세대 분리·위장 전입, 전산망으로 걸러낼 수 없어

발표 이후, 박환용 경원대학교 도시계획학과 교수의 사회로 패널 8명의 토론이 진행됐다. 이날 참석한 패널들은 개편안에 대부분 높은 점수를 주었으나 제도 시행으로 나타날 수 있는 문제점과 제도를 마련한 근거에 대해 한두 가지씩 지적했다. 대한주택공사 주택도시연구원 김종립 수석연구원은 “가입기간과 무주택기간의 가중치를 반영해 변별력을 높인 개정안은 한층 진일보했다.” 하지만 “세대주 연령이 빠진 것과 평형대를 넓히기 위해 주거 이동을 하고자 하는 수요자들의 욕구는 어떻게 충족시킬 것인가?”라며 아쉬움을 토로했다.

이어서 조명래 단국대학교 교수는 주로 점수 배점 차이와 추첨제 수치의 근거를 거론했다. 그는 점수 배점 차이의 객관적 기준이 불명확하며, 85㎡ 이하 청약 시 25%의 추첨제 수치의 근거와 영향에 대해 문제를 제기했다. 남상오 주거복지연대 사무총장은 “현재 85㎡ 이하, 공시지가 5000만 원 이하, 10년 이상 주택을 소유한 자만 무주택자로 간주하면 농촌 주택 정도의 수준이기 때문에 도시민들에게는 해당하지 않아 현실성이 떨어진다”며 또한 “업무용 오피스텔 등 현재 주택법상 주택에 속하지 않는 고가 주택 소유자의 경우 전산망으로 걸러낼 수 있는 방법이 전무하다”고 가점제의 형평성 문제를 거론했다.

이어 남희용 한국주택협회 정책연구실장은 폭넓은 제도 완화를 건의했다. “현재 가점제에 해당하는 사람이라도 LTV, DTI 등 주택 금융을 완화해주고, 미성년자 자녀만 포함한 기존 제도와는 달리 독신이나 독거노인 가족을 감안해 20세 이상 자녀도 포함시켜달라”며 실수요 최우선 위주로 청약 시장을 재편할 것을 건의했다.

한편, 차형근 국민은행 부동산사업팀 부장은 “가점제에 따라 1주택 보유자는 상대적으로 피해가 크다”며 개편안의 검토를 촉구했으며, 가점제의 시행상 오류를 언급했다. “한국인 정서상 만점은 100점인데 가

점제 만점은 84점이라서 오해의 소지가 있을 수 있다”며 세심하게 지적했다. 장영희 서울시정개발연구원 선임연구위원은 상관계수가 높게 나온 자녀수·세대수·세대주 연령을 부양가족수로 단순화함에 따라 무주택기간과 가입기간도 상관계수가 높게 나와 제도 단순화를 촉구했으며, 그동안 방송·언론이 지적해온 청약부·예금자의 청약기회 축소, 지역 우선 분양제도 등 청약제도의 허점을 짚었다. 박원갑 스피드뱅크 부사장은 가점제에 따른 시장의 부작용을 우려했다. “가점제에 의하면, 부양가족 1명은 각 5점이다. 이는 통장 가입기간 8년, 무주택기간 4년과 맞먹는 점수다. 부양가족 1명의 차등 점수 때문에 세대주 분리, 위장 전입 등 갖가지 사회 부작용을 낳을 수 있다”고 청약자들의 도덕적 해이를 지적했다. 마지막으로 박종두 건설교통부 공공주택팀장은 “사용하고 있는 가점제 지표를 더욱 세분화함으로써 현재 시스템을 보완해가겠다”며 “향후 제도를 수정·보완해서 주택 투기를 걸러낼 수 있는 시스템을 정착시키겠다”고 정책 당국의 의지를 표명했다. ☞

가점제 가점항목별 점수

부양가족수		무주택기간		가입기간	
세부항목	점수	세부항목	점수	세부항목	점수
0명	5	유주택자	0	6월 미만	1
		0년 초과~1년 미만	2	6월 이상~1년 미만	2
1명	10	1년 이상~2년 미만	4	1년 이상~2년 미만	3
		2년 이상~3년 미만	6	2년 이상~3년 미만	4
		3년 이상~4년 미만	8	3년 이상~4년 미만	5
2명	15	4년 이상~5년 미만	10	4년 이상~5년 미만	6
		5년 이상~6년 미만	12	5년 이상~6년 미만	7
		6년 이상~7년 미만	14	6년 이상~7년 미만	8
		7년 이상~8년 미만	16	7년 이상~8년 미만	9
3명	20	8년 이상~9년 미만	18	8년 이상~9년 미만	10
		9년 이상~10년 미만	20	9년 이상~10년 미만	11
		10년 이상~11년 미만	22	10년 이상~11년 미만	12
4명	25	11년 이상~12년 미만	24	11년 이상~12년 미만	13
		12년 이상~13년 미만	26	12년 이상~13년 미만	14
		13년 이상~14년 미만	28	13년 이상~14년 미만	15
5명	30	14년 이상~15년 미만	30	14년 이상~15년 미만	16
		15년 이상	32	15년 이상	17