

9. 住宅 200萬戶建設의 效果分析

資料提供：建設部

I. 200만호 계획 수립의 배경

1-1. 주택정책의 문제점

- 1~4차 경제개발계획기간중에는 빈곤탈피를 위한 경제발전 위주의 정책을 추진하
므로써 주택부문에 대한 투자가 미흡(대GNP 3% 수준)
-도로, 항만 등 기간시설 확충에 중점 투자
- 5차 계획기간동안의 주택정책은 주택공급의 확대와 주택가격의 안정에 목표를 두
고 추진하였으나
-주택공급이 인구증가 및 핵가족화에 따라 급증하는 주택수요에 미치지 못하였고

구 분	'71~'75	'76~'80	'81~'85	'86~'90
가구증가(천가구)	791	1,103	1,280	1,473
개고주택증가(천호)	374	585	785	1,574
공급부족량(천호)	△ 417	△518	△ 495	101

-주택공급의 뒷받침없이 가수요 억제를 위한 투기방지에 치중하므로써 주택가격은 계속 앙등

- 또한 6차계획('87~'91) 초기에는 경상수지 흑자로 발생한 유동성이 주식과 부동산
시장에 집중유입되는 거품경제현상으로 부동산가격이 급등하였음.

	'85	'86	'87	'88	'89
• 경상수지 흑자(억 \$)	△ 8	46	99	142	51
• 총 통 화(10억원)	26,015	30,396	36,119	42,893	50,793
• 주가지수	163.4	272.6	525.1	907.2	696.1
• 지가지수	100.0	117.3	123.0	156.8	249.6
• 주택가격지수	100.0	97.3	104.3	118.0	163.6

- 주택문제 해결을 위한 정부의 노력에도 불구하고 주택가격이 상승하면 주택공급이 확대되고, 가격이 안정되면 공급이 위축되는 악순환이 되풀이 되었음.

1-2. 주택문제의 재인식과 200만호계획의 수립

- 6공화국 출범후
 - 정치적 민주화와 더불어 소득계층간 분배개선 및 복지 증진 요구 등 경제적 민주화의 욕구가 분출
 - 사회안정적 측면에서 주택문제의 중요성이 크게 부각됨.
- 이에 따라 주택문제 해결의 전기를 마련하여 사회안정을 기하고 경제의 정상적 운용을 도모하기 위하여 200만호 주택건설계획을 수립

II. 200만호계획의 내용

2-1. 주요 골자

- '88~'92년까지 총 200만호의 주택을 건설
 - GNP대비 투자율을 6.5% 수준으로 제고('80~'87: 4.6%)
 - 연평균 건설물량도 주택생산능력과 인력·자재 등을 감안하여 40만호 수준으로 확

대('80~'87: 연평균 22만호)

구 분	'88~'92	'88	'89	'90	'91	'92
합 계	2,000천호	317	360	450	430	443
공공부문	900	115	150	200	203	232
민간부문	1,100	202	210	250	227	211

-특히 심각한 수도권외의 주택난 해소를 위하여 5개 신도시를 건설

구 분	계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
면 적(천평)	15,153	5,985	4,757	1,496	1,267	1,648
건설호수(천호)	294	97.5	69	42.5	42.5	42.5
수용인구(천인)	1,176	390	276	170	170	170

○ 저소득층 및 무주택서민의 주거안정을 위한 소득계층별 공급체계의 도입

소득계층 (소득분위)	주택 유형	건설호수	재 원
도시영세층 (1분위) →	영구임대	25만호	정부재원
저소득근로자 (2~4) →	근로자주택	25	국민주택기금
중산화가능계층 (3~5) →	소형분양장기임대	25, 15	"
중산층 (5~7) →	중형분양	60	민영주택자금
중산층 이상 (7~10) →	중형 이상	50	자기자금

2-2. 주요 지원시책

○ 소요재원의 원활한 공급

-정부재정 지원의 획기적 증대: 연평균 1,500억원 → 1조원 수준

-무주택서민의 주택구매능력을 제고하기 위하여 국민주택기금 및 민영주택자금의 호당 용자비율을 30~40%에서 40~50%로 상향 조정

구 분	'83~'87	200만호계획 ('88~'92)	대 비(%)
계	144,874억원	250,221	172.7
정 부 재 정	7,556	42,683	567.3
국민주택기금	38,298	97,956	255.8
민영주택자금	99,020	109,582	110.6

○ 택지공급의 확대

- 주택건설확대의 최대 애로요인인 택지부족문제를 해결하기 위하여 대규모 공영개발사업을 본격적으로 추진

	<u>'83~'87</u>		<u>'88~'92</u>
공영택지	2,551만평	⇒	4,726(185%)

- 택지개발사업 시행에 따른 각종 승인권한을 시·도지사에 위임하여 지방화시대에 적합한 택지행정체계 확립 및 택지개발 촉진

○ 민간주택건설의 활성화를 위한 지원시책 강화

- 주택상한가규제를 폐지하고 원가연동제의 도입으로 민간주택 공급 촉진

- 다세대 및 다가구주택 건축의 적극 지원으로 전·월세주택 공급 확대

- 용적율 및 건폐율 등 건축규제의 완화

- 금융·세제 지원 확대

- 거주지역내 주·상 복합건축물의 건축허용

Ⅲ. 200만호계획 추진실적

3-1. 주택건설 및 투자 실적

○ 91. 9월말 현재 208만호 건설로 사실상 완료

- 공공부문은 69만호 건설로 당초 계획대로 추진중
- 민간부문은 정부의 강력한 지원시책과 토지공개념의 확대 실시, 토초세 부과 등으로 계획을 상회하는 140만호 건설

구 분	계 획 ('88~'92)	실 적			대 비
		88~90	91. 9	계	
계	2,000천호	1,529	546	2,083	104.2%
공공부문	900	546	139	685	76.1
민간부문	1,100	983	415	1,398	127.1

○ 주택투자가 획기적으로 증가

- '89년과 '90년의 주택투자증가율은 전년대비 22.8%와 62%에 이룸
- '91년들어 주택투자의 증가율은 둔화하였으나 GNP대비 투자율은 9.4%에 이를 것으로 예상

구 분	'80~'87 (평균)	'88	'89	'90	'91. 6 (추정)
연간건설호수(천호)	220	317	462	750	320
주택투자(10억)	3,304	5,264	6,465	10,473	6,332
(전년대비증가율)		(21.3)	(22.8)	(62.0)	(23.9)
GNP대비주택투자율(%)	4.6	4.7	5.3	8.0	9.4

※ 주택투자율은 한국은행 조사자료('85년 불변가격 기준)

3-2. 비판적 시각의 대두

- '90년 이후 과도한 주택투자는 물가 및 임금상승 요인으로 작용
 - 건설자재 89개 품목(가중치 8.25%)은 '90년 10.7% 상승
 - '90년 건설노임은 약 40% 상승
 - 건설업 취업자수 199천인 증가

	'86~'88평균	'89	'90
• 건설인력순증(천명)	35	116	199
(건설노임상승율)	(17.0)	(31.1)	(40.0)

- 특히 '90년 주택투자(10.5조원)는 '89년(6.5조원)보다 4조원 증가
 - 투자증가액(4조원)은 국민총생산(GNP)을 3.6% 증가시킴
 - 자금이 건설부문에 집중되므로써 산업간 투자 불균형 초래
 - 200만호주택 건설 이외에 토초세 부과, 임대기간 지연 등으로 건축 붐이 조성되어 자재·인력난이 야기될 것에 대한 사전대비 미흡

<'90년 주택투자증가(4조원)의 국민경제 파급효과>

- 국민총생산 3.6% 성장
 - GNP 디플레이터 0.6% 상승
 - 총고정자본형성증가율 12.0% 증가
 - 주택부문수입유발액 1,579억원
- ※ 거시경제구조모형에 의한 추정(국토개발연구원)

IV. 200만호계획의 평가

200만호 계획에 대한 비판적 시각과 일시적 부작용에도 불구하고 주택 200만호 건설계획은 장기적으로 다음과 같은 효과를 가져와 효율적인 국민경제운용의 바탕을 마련하였음.

4-1. 주택의 만성적 수급 불균형 완화

- '85년 이후 계속 하락하던 주택보급율이 상승세로 반전

구 분	'80	'85	'87	'89	'90
가구수(천가구)	7,470	8,763	9,320	9,920	10,223
주택수(천호)	5,319	6,104	6,449	7,032	7,374
주택보급율(%)	71.2	69.7	69.2	70.9	72.1

※ 주택기본수요(40만): 신규가구 증가(30만) + 감실주택(10만)

4-2. 주택가격의 지속적 안정기반 구축

○ 그동안 지속적으로 상승하던 주택가격은 지난 4월을 고비로 하락세 유지

91. 4	91. 10	하락율	'92년말 추정
105.7	⇒ 103.2	△ 2.5	93.1

하락요인 분석

- 주택공급 확대: '80~'87년평균 22만호 ⇒ 50~60만호 수준
- 실수요자 위주의 주택공급질서 정비
 - 공공주택은 전량 무주택자에게 공급
 - 민영주택도 18평 이하는 전량을 무주택자에게 우선 공급
 - 2주택 및 대형주택 소유자에 대한 1순위 청약 제한
- 부동산투기 억제에 지속적인 추진으로 가수요 근절
 - 무자격자 검색을 위한 전국적 주택전산망의 구축
 - 청약과열 방지를 위한 채권입찰제 실시, 20배수 청약제한
 - 국민주택의 전매·전대 금지규정 강화 등

○ 이러한 주택가격의 안정추세는

- 향후 3~4년간 연평균 60만호 수준의 주택 입주가 본격적으로 개시되고

	'91	'92
• 입주가능주택물량	627천호	633천호
(5개 시도시)	(5)	(44)

- 정부의 확고한 물가안정 및 부동산투기억제정책을 감안할 때 최소한 '94년까지 계속될 것으로 전망됨.

- 이는 근로자들의 임금인상요구 등을 진정시키는 효과로도 작용

※ 주택가격의 안정과 더불어 정부의 건설경기진정대책으로 금년 8월 이후 건설경기도 뚜렷이 진정되고, 이에 따라 시멘트 등 건설자재와 인력수급이 정상적으로 이루어져 자재가격 및 노임도 안정을 유지

(전년동기대비 증감, %)

	1/4	2/4	3/4	계
• 총건축허가면적	12.3	△ 1.2	△ 10.9	△ 0.4
• 주택허가면적	8.7	2.8	△ 6.1	0.5

4-3. 정부재정투자에 의한 절대빈곤층의 주거문제 해결

- 도시영세민, 근로자 등 저소득층을 위한 새로운 유형의 영구임대, 근로자주택 건설
- 도시저소득층의 불만 해소로 사회안정기반 구축
- 근로자의 주거안정으로 노사간 평화분위기 정착

구 분	계 획 ('88~'92)	건 설 실 적			91. 10월까지 입주실적
		88~90	91. 9	계	
계	500천호	164	64	228	36.6%
영 구 임 대	250	103	35	138	32.6
근로자주택	250	61	29	90	4.0

4-4. 주택정책에 대한 국민의 신뢰 제고

- 새로 건설한 주택을 저소득 실수요자에게 공급하고, 대형, 다주택보유자 등의 투기적 수요를 근절함으로써 중산층 위주의 주택정책이라는 국민의 그릇된 인식을 불식

시키는 계기를 마련

- 특히 막대한 재정부담에도 불구하고 법정영세민 및 저임금근로자의 주거안정을 위하여 새로이 도입된 영구임대, 근로자주택을 차질없이 건설함으로써 정부의 주택정책에 대한 국민의 신뢰 제고

4-5. 주택관련산업의 발전으로 주택공급 확대 기반 구축

- 200만호계획의 추진으로 자재산업의 양적 성장 및 질적 발전
- 조립식주택 건설설비의 확충과 신기술의 개발로 생산성 제고 및 노동절약적 주택생산체제로의 전환

V. 향후 정책과제

5-1. 주택정책 방향

- 국민주거생활의 안정이라는 대전제 아래 우리 경제의 능력범위내에서 효율적인 주택투자 추진
 - 주택공급의 지속적 확대
 - 주택가격의 안정
 - 소득계층간, 지역간 주거서비스의 격차 해소

5-2. 중점 추진전략

- 주택투자가 부동산경기의 등락에 의존하지 아니하고 안정되게 이루어지도록 주택금융 및 관련 세제 정비
 - 국민주택기금의 조성재원 다변화 등 기능 강화
 - 소형주택건설 촉진을 위한 세제 개선

- 대형주택, 다주택보유자에 대한 보유 및 거래과세 강화

○ 공공과 민간의 역할 분담 및 기능 정립

- 공공부문은 자신의 힘만으로는 내집마련이 어려운 저소득층의 주거안정에 중점

• 도시영세민, 달동네 영세세입자, 저소득청약저축가입자를 위한 공공주택제도의 도입

• 근로자주택과 18평 이하의 소형주택을 중점적으로 공급

- 민간부문에 대한 정부의 지원을 강화하고 자율성을 제고하여 주택공급기능을 활성화

• 민간임대전문업자를 육성하여 중산층의 임대수요 증가에 부응

• 주택가격을 시장기능에 따라 정상화하는 방안과 주택건설업체의 적정이윤 초과분을 환수하는 방안을 연계하여 검토

○ 공정한 주택거래질서를 확립하여 무주택 실수요자들이 우선적으로 내집을 마련할 수 있도록 함.

- 국민주택의 불법 전매·전대시 분양기관에서 환매하는 방안 도입

- 민간부문의 18평 이하의 소형주택을 청약저축가입자에게도 공급

- 주택가격은 주택 200만호 건설에 따른 공급확대와 주택전산화 등에 의한 가수요억제 시책으로 지난 5월 이후 계속 하락세를 보이고 있음.
- 향후 주택가격은 신도시를 비롯한 입주물량 증가와 정부의 부동산투기억제시책의 지속적인 추진으로 계속 안정될 것으로 전망됨.

	90. 12	91. 4	91. 10
전 국	100.0	105.7	103.2
• 서 울	100.0	106.5	102.9
(강남 APT)	100.0	110.2	103.2
(압구정 현대 51평)	530~630백만원	650~730	600~700
(청량리 미주 41평)	220~230	270~285	235~250
• 부 산	100.0	106.1	102.5
(남구 남천동 삼익비취 34평)	150~160백만원	175~185	140~160
• 대 구	100.0	102.1	96.9
(달서구 본동 청구3차 33평)	135~140백만원	141~151	108~118
• 인 천	100.0	106.0	103.5
(부평 동아 28평)	88~90백만원	95~100	85~90
• 광 주	100.0	101.6	100.0
(운암동 주공 22평)	58~65백만원	60~65	60~62
• 대 전	100.0	106.9	105.8
(관암동 주공 31평)	70~77백만원	77~80	70~74