24. '99 주택건설종합계획

건설교통부 1999. 2.

Ⅰ. '98년도 추진실적

1. 주택시장 동향

가. 주택가격

□ 외환위기 이후 대출금리 급등, 수요위축 등에 따라 매매(-12.4%) 및 전세(-18.4%)가격이 큰 폭 하락하였으나,

- '주택경기활성화 시책'이 본격 시행된 6월 이후 하락폭이 둔화되었고, 8월과 12월에는 일시 상승하기도 함

□ 매매보다는 전세가격의 하락 폭이 크고, 서울의 아파트가 다른 지역의 주택보다 시장동향에 보다 민감하게 반응

- 전세수요가 매매수요보다 소득감소 등 실물경기의 영향을 더 많이 받으며,
- 서울의 경우는 초과수요로 다른 지역보다 가격변동이 큰 반면, 수도권 이외 지역은 과다공급과 수요 부족으로 하락세 지속

나. 주택 건설 · 공급

□ 주택건설

◦ 구매력 위축에 따른 수요 감소, 업계의 자금난 · 부도등에 따른 공급여력 약화로 주택건축허가가 전년보다 49% 감소한 306천호에 불과

매매 및 전세가격 추이

구 분	'97	'98.1	4	6	8	10	11	12	'98
매 매(%)	2.0	-0.8	-2.8	-1.5	0.1	-0.8	-0.3	0.3	-12.4
서울아파트(%)	5.2	-1.4	-4.7	-1.7	1.4	-1.8	-0.9	3.4	-14.6
전 세(%)	0.9	-1.0	-5.5	-2.2	0.8	-0.9	-0.6	0.3	-18.4

-'98년 중 38만호가 완공·공급되어 '98년도 주택보급율은 전년에 비해 소폭 상승

	'97년도	'98년도
·주 택 보 급 율(%)	92	92.4
·가 구 수 (천가구)	11,542	11,761
·주 택 수 (천호)	10,627	10,867

◦부문별로는 업계의 자금난을 반영하여 민간부문의 주택건설이 크게 감소(△53.6%)

-공공부문은 주택자금 지원에 따라 40% 수준 감소

부문별 주택 건축허가 실적 및 추이

(단위 : 천호)

구분	'97	'98	'98.1	3	5	7	9	11	12
계	596	306(48.6%)	34	27	23	22	19	29	47
공공부문	219	131(40.2%)	9	6	10	13	11	13	25
민간부문	377	174(53.6%)	25	21	13	9	8	16	22

*( )는 전년 대비 감소율

◦ 지역별로는 대전(+13.9%), 제주도(+10.6%)를 제외한 나머지 지역에서 감소하였고, 특히 택지난을 겪고 잇는 광역시 이상도시에서 주택건설이 크게 감소

- 경기도(△20.6%)에서 상대적으로 호조를 보여 수도권의 감소 폭이 기타 지역에 비해 적음

지역별 건축허가 실적

(단위 : 호수)

구 분	전 국	수도권	서 울	5대광역시	기타
'97	596,435	229,370	70,446	118,956	248,109
'98	306,031	148,669	28,994	45,942	111,420
증감(%)	(△48.7%)	(△35.2)	(△58.8)	(△61.4)	(△55.1)

◦ 유형별로는 임대주택의 감소 폭이 현저히 적어(△24.4%), 소득감소에 따라 임대수요가 증가하고 있음을 나타냄

〈임대와 분양주택의 건축허가 실적(공공부문)〉

(단위 : 호수)

구 분	'97	'98	증감(%)
공공부문합계	219,025	131,049	△40.2
임 대 주 택*	124,549	94,159	△24.4
· 단기임대	118,380	88,418	△25.3
· 장기임대	6,169	5,741	△6.9
분 양 주 택	94,476	36,890	△60.9

*임대주택의 임대기간이 5년 이내는 단기, 초과는 장기임대주택으로 구분

□ 미분양 주택은 2월 이후 지속적으로 증가하다가, 8월부터 5개월째 미미하나마 감소세를 유지

- 주택경기의 회복보다는 주로 신규 분양주택의 감소에 기인
- 소득감소로 수요가 증가하고 정책지원이 집중된 소형주택의 미분양은 '97년보다 7.5%(2,663호) 감소한 반면, 25.7평 초과 주택은 58.4%(9,722호)나 증가

미분양 현황

(단위 : 천호)

구 분	97.12	'98.1	4	5	7	8	9	10	11	12
전 체	89	90	102	108	116	114	110	107	106	103
전 월 대 비	1	1	5	6	4	△2	△4	△4	△1	△3
준공후미분양	7.9	8.7	9.2	9.1	11	12	11	13	15	18

□ 서울지역의 신규 아파트 분양율은 6월을 기점으로 상당 폭 회복

: 86.6%('97)→1.2%('98.5월)→67.6%(8월)→70.2%(12월)

규모별 미분양 현황

(단위 : 호수)

구 분	계	18평 이하	18-25.7평이하	25.7평 초과
'97. 12월	88,867	35,192	36,957	16,718
'98. 12월	102,701	32,529	43,732	26,440
증 감	13,834	△2,663	+6,775	+9,722

다. 주택업계 동향

□ 주택수요 감소, 신용경색 등에 따른 주택업계의 자금난으로 3,600여개 주택업체의 12%수준인 416개사가 부도

- '97.12월 이후 한달 평균 40~50개사의 부도가 발생하다가 '98.8월부터 진정 추세

□ 주택경기의 극심한 침체로 부도가 나지 않은 업체도 대부분 주택건설·공급을 중단

- '98년 중 20호 이상 주택을 건설·공급한 업체는 320여개 사에 불과

주택업계 부도 추이

구분	계	1월	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
'97년	221개사	19	10	17	21	13	15	14	18	10	15	15	54
'98년	416개사	54	42	39	40	50	42	48	27	20	20	24	10

2. 주요정책 추진

가. 주택자금 지원실적

□ 주택경기 활성화를 통해 내수를 진작하고 신규 고용을 창출하기 위해 총 8조 9,900억원 규모의 활성화 자금을 지원

· 분양중도금 대출 : 6조 440억원 지원(24만 3천호)

- 국민주택기금 : 3조 8,300억원(15만 4천호)

- 민간은행자금 : 2조 2,100억원(8만 9천호)

'98 민영주택 자금 지원 실적

'97년도	'98년도	'97대비(%)
90,088억원	60,389억원	67.0

· 미분양주택 자금 : 1조 1,770억원(7만 5천호)

· 전세반환자금 : 1,554억원(1만 5천호)

· 재개발사업자금 : 552억원

· 중소업체운전자금 : 526억원(227건)

· 중형임대주택자금 : 401억원(1,200호)

· 인수촉진자금 등 : 719억원

□ 기타, 주택은행과 국민은행등 민간은행에서 민영주택 건설 및 구입 등에 전년보다 33% 감소한 6조 389억원을 지원

나. 택지 공급실적

□ 98년중 전국적으로 아파트 건설이 가능한 공공택지 670만평을 개발·공급하고 이중 수도권에는 340만평을 공급

- 주택경기 침체에 따른 택지 수요 감소로 공급실적 다소 저조

구 분	'97실적	'98계획	'98실적	대비
공공택지	850만평	930만평	670만평	72%
· 토 공	345	292	273	94%
· 주 공	112	77	72	94%
· 지자체	376	420	184	44%
· 수 공	17	141	141	100%

□ 향후 택지확보를 위해 전국 21개 지구, 566만평을 택지 지구로 지정 (수도권 6개 지구, 240만평)

다. 제도개선 사항

□ 주택 수요를 제고시키기 위해 한시적인 세제혜택을 확대

- 5년간의 양도소득세 면제, 취득·등록세 감면, 주택채권 매입 부담 완화
- 1가구 1주택 비과세 기간 완화 : 3년→1년 보유

□ 주택시장 기능을 정상화하고, 주택수요 제고 및 공급촉진을 위해 주택관련 규제를 대폭 완화

-민영아파트에 대한 전면적인 분양가 규제 철폐

-전매제한 완화,소형주택건설의무비율 폐지, 조합원 자격요건 완화등

Ⅱ. '99년도 전망

1. 일반 경제동향

□ 98년도에는 경기침체와 구조조정 가속화로 마이너스 성장

- '99 상반기부터 성장률 감소가 둔화되고 하반기 이후부터 플러스로 전환되어 년평균 2% 성장할 것으로 전망

GDP 성장율 추이

97년도	98.1/4	2/4	3/4	99
5.5%	-3.9	-6.8	-6.8	2%

□ 부동산 경기 위축의 가장 큰 요인으로 작용했던 금리는 상당폭 하락하여 안정세를 유지

-그러나, 근로자 임금 및 가계소득 감소현상은 상당 기간 지속되고, 실업율도 높은 수준 유지 전망

실업자수, 실업율, 명목임금 상승률 추이

구 분	'97.12월	'98.1월	5	7	8	9	10	11
실업자수(천명)	658	934	1,492	1,651	1,578	1,572	1,536	1,665
실 업 율(%)	3.1	4.5	6.9	7.6	7.4	7.3	7.1	7.9
임금상승율(%)	-5.7	11.0	1.3	-5.9	-6.0	-12.0	-1.4	-

- 특히, 소득 감소보다 소비지출 감소 폭이 훨씬 커 당분간 주택 구매력이 제고되기는 곤란

가계 수지 추이

구분	'97.4/4	'98.1/4	2/4	3/4
소 득 (천원)	2,218.5	1,232.3	2,094.5	2,072.1
증 감 율 (%)	0.6	△2.8	△5.3	△14.4
소비지출(천원)	1,433.2	1,354.1	1,225.6	1,235.3
증 감 율 (%)	△0.8	△8.8	△13.2	△16.8

2. 주택시장 전망

가. 주택수요

□ 경기침체, 실업 증가, 소득감소에 따라 중산층의 구매력이 크게 위축되어 주택시장의 본격 회복은 다소 시간 소요

*국토개발연구원의 추계결과 '99년중 신규 주택 수요는 약 35만호

□ 소득격차, 지역별 주택보급율 차이등으로 주택 수요가 계층·지역·주택 유형별로 세분화될 전망

- 내집 마련을 위한 중·소형 주택 수요는 금융지원 등으로 점진적으로 증가
- 초과수요가 있고 입지여건이 좋은 서울 강남, 신도시등 일부 지역의 아파트는 조기에 주택수요 회복 가능

□ 주택 매매가격이 장기간 안정되리라는 전망에 따라 임대 수요는 꾸준히 증가 전망

나. 주택공급

□ 주택건설은 시중금리 인하, 주택관련 자금 대출 증가에 따른 공급 여력의 회복으로 다소 증가 전망

- 지역별로는 수요가 집중된 수도권에서 전체의 50% 정도 건설되고, 유형별로는 임대주택의 건설이 증가할 전망
- 대형주택업체는 금리안정, 경기활성화 시책등으로 건설 물량을 큰폭 증가시킬 수 있을 것이나,

· 중소형업체는 주택공급 여력 회복에 다소 시간이 걸릴 전망

다. 주택가격 : 전반적으로 현재의 안정세 유지

□ 매매가격은 추가적인 급락이나 급등없이 계절적 요인에 따라 미세한 등락현상을 나타낼 것으로 보이나,

- 주택수요가 집중된 수도권 지역의 경우 경기회복 기대에 따라 하반기 이후 다소 상승 가능성

□ 전세가격도 전국적으로는 큰 폭의 변동은 없을 것으로 보이나, 전세수급 불안 요인이 있는 서울등 수도권에서는 이사철에 일시적으로 상승할 가능성도 있음

- 입지여건이 양호한 서울인근 수도권지역의 경우 '98년중 대폭 하락한데 따른 반등심리도 작용

Ⅲ. '99년도 주택건설 계획

'99년 정책목표

· 주택경기 활성화 시책의 지속 추진으로 경제회복에 기여
  - 금융·세제지원, 규제완화 등을 통해 민간의 주택건설 촉진
· 주택시장 기능의 정상화를 통한 주택문제 해소
  - 주택금융의 획기적 확충으로 내집마련을 지원
  - 다양한 임대주택의 공급으로 저소득층 주거안정 도모
  - 주택건설, 공급관련 규제를 철폐
· 21세기를 대비한 주택정책 발전방향의 모색
  - 주거의 질을 나타내는 새로운 정책지표 개발, 주택관련 법령의 정비

1. 주택건설(건축허가 기준)

□ 금융 및 세제지원등 주택경기 활성화 시책을 지속적으로 추진하여 40만호의 주택을 건설

- 신규가구 증가, 멸실주택 등 최저 주택 수요 충족

구 분	'98계획	'98실적	'99계획	'98실적대비
계	500천호	306	400	+30.7%
공공부문	200	131	150	+14.5%
분 양	100	37	50	+35.1%
임 대	100	94	100	+6.4%
민간부문	300	174	250	+43.7%

- '99년 중 48만호의 신규 주택을 공급하여 전국의 주택보급율을 '98년의 92.4%에서 93.4%로 제고(보통가구 기준)

	'97	'98	'99
· 가구수(천가구)	11,542	11,761	11,985
· 주택수(천호)	10,627	10,867	11,198
· 주택보급율(%)	92	92.4	93.4

□ 공공부문에서는 임대주택 10만호, 분양주택 5만호등 임대주택 위주로 총 15만호를 건설하고,

- 민간부문에서는 25만호 건설

□ 지역별로는 수도권에서 20만호를 건설하여 수도권 지역의 주택보급율을 82.2%에서 83.3%로 제고

- 81.9%('97)→82.2%('98)→83.3%('99)

권역별 주택건설 계획

구 분	'97	'98	'99계획	'98대비
전 국	596천호	306	400	+30.7%
수도권	230	149	200	+34%
· 서울	70	29	66	+127%
· 인천	20	9	19	+111%
· 경기	140	110	115	+4%
기 타	366	157	200	+27%

〈공공부문〉

□ 저소득층 임차가구의 주거안정을 위하여 국민임대주택 1만호를 포함, 공공임대주택을 10만호 건설

- 저소득층의 주거비 부담을 완화하고자 다양한 형태의 임대 주택을 건설
- '99 임대주택 재고물량을 709천호로 증가('98, 631천호)

종 류	임대기간	평 형	'98실적	'99계획
· 합 계	-	-	93,795호	10만호
· 국민임대	20년(10년)	18평이하	2,500	1
· 재개발임대	50년	18평이하	3,241	1.5
· 소형임대	5년	18평이하	86,881	5.5
· 사원임대	5년	18평이하	0	1
· 중형임대	5년	18~25.7평	1,173	1

□ 사업주체별로는 주택업체 98.5천호, 주택공사 40천호, 지자체 9천호, 국가 2.5천 등 15만호를 건설

구 분	합 계	주택업체	주택공사	지자체	국 가
합 계	150천호	98.5	40	9	2.5
분 양	50	27.8	20	1	1.2
임 대	100	70.7	20	8	1.3

〈민간부문〉

□ '99년 중 25만호의 주택이 건설되도록 수요자 금융, 주택건설자금등 주택금융을 적극 확대

□ 수도권에서 민간부문 전체 물량의 58%인 144천호의 주택이 건설되도록 지원시책 추진

- 토지이용, 건축 등의 규제를 대폭 완화하여 민간의 주택 건설을 활성화
- 재개발·재건축 사업을 적극 지원하여 주택건설을 촉진함과 동시에 도심정비도 지원
- 군부대 이전부지를 매입, 주택용지로 활용함으로써 택지난을 완화

□ 주택가격 안정, 주택수요의 다양화 등 여건변화에 부응하여 품질이 우수한 주택이 공급되도록 각종 규제를 완화

- 전매제한, 조합원 자격, 채권입찰제도 등

□ 외환위기에 따라 급증한 부도사업장이 정상화되도록 금융 및 행정지원, 제도개선등 조치

- 부도사업장 인수업체에 인수촉진자금 계속 지원

2. 주택자금 지원

〈총괄〉

·'98.7이후 시행 중인 아파트 중도금·미분양주택자금 등 주택경기 활성화를 위한 자금으

로 9조 4,170억원을 지원

주택경기 활성화 자금 지원 실적 및 계획

(단위 : 억원)

구분	'98(억원)		'99(억원)
	계획	실적	
합계	8조 9,900	7조 5,962	9조 4,170
· 중도금 대출	6조 6,500	6조 440	7조 2,000
- 국민주택기금	4조 5,000	3조 8,317	4조
- 민영자금	2조 1,500	2조 2,123	3조 2,000
· 미분양 주택해소자금	1조 4,000	1조 1,770	1조 3,400
· 중형임대주택자금	3,000	401	4.000
· 전세반환자금	3,000	1,554	1,500
· 임대중도금 상환 연장	600	530	1,200
· 재개발사업자금	1,000	552	1,000
· 인수촉진자금	800	189	600
· 중소업체 운전자금	1,000	526	470

· 총소요 자금 9조 4,170억원 중 국민주택기금에서 4조 8,300억원, 주택은행 등 민간은행에서 4조원, 주택공사에서 2,800억원 확보

〈국민주택기금〉

□ 총 13조 4,000억원 규모의 자금을 조성하여 8조 200억원을 중도금 대출, 주택건설자금 등으로 지원

□ 25.7평 이하 아파트에 대해 중도금 추가 대출

- 지원규모 : 4조원 대출('98 실적, 3조 8,317억원)
- 융자조건 : 연리 11%, 3년거치 10년상환

- 대출금리는 시장금리 동향에 따라 단계적으로 인하추진

□ 재개발사업자금 지원

- 재개발사업 시행자에 대해 지자체를 통해 융자 지원

· 지원규모 : 1,000억원('98실적, 552억원)

· 융자조건 : 연리 12%, 3년거치 5년상환

- 대출금리는 중도금 대출금리에 연동하여 인하 추진

□ 중형임대주택 건설 지원

- 18~25,7평이하 중형임대주택에 대해 건설자금 지원

· 지원규모 : 1,000억원('98 실적 363억원)

· 융자조건 : 연리 5.5%, 임대기간(8년이내) 거치후 10년상환

· 융자금액 : 호당 3,000~5,000만원

- 분양가격의 50% 범위내로 제한한 호당 지원 한도액을 폐지하되,

· 지역별, 사업자별 대출심사 강화등으로 건설자금 지원에 따른 무리한 사업추진을 억제

□ 18평 이하 임대주택 건설지원

- 공공임대 : 5.5만호, 1조 5,771억원(신규 2,700, 계속 1조 3,071)

· 입주대상 : 청약저축 가입자

· 융자조건 : 연리 3%, 10년거치 20년 상환

- 임대주택 미분양 해소를 위해 신규 대출금리를 조정하고, 미분양 누증지역에 대해 대출심사를 강화

· 현행 연리 3% → 연리 4%

* 임대 미분양 현황('98.11 현재) 70,373호

- 재개발임대 : 1.5만호, 1,520억원(신규 1,334, 계속 186)

· 입주대상 : 재개발사업구역내 거주 세입자

· 융자조건 : 연리 3%, 10년거치 20년상환

□ 근로자 주거안정 지원을 위해 건설 및 구입·전세 자금 지원

- 주택 건설자금 : 호당 2,000만원

· 근로복지(분양) : 1.5만호, 1,697억원(신규 600), 연리 7.5~8.5%

· 사원임대(임대) : 1만호, 440억원(400), 연리 3%

- 주택구입 및 전세자금

· 구입자금 : 5,625호, 900억원(호당1,600만원, 연리 7%)

· 전세자금 : 1만호, 1,000억원(호당 1,000만원, 연리 7%)

- 구입 및 전세자금 호당 대출한도를 인상 추진하고 지원대상자도 확대

· 대출한도 : 구입(1,600 → 2,000만원, 전세) 1,000 → 1,500만원

· 무주택 기간, 사업장 근속기간 등 대상자 요건 폐지

· 호당 대출한도 확대에 따라 수요 증가시 근로자 주택 건설자금을 전환하여 활용 추진

□ 도심 군부대 이전 촉진 등을 위해 택지개발시행자에게 대지조성 자금 지원 : 1,000억원

□ 주거환경개선자금 호당 대출한도 인상 추진

: 1,200~1,400만원 → 1,500만원

3. 택지 공급

□ '99년 중 1,200만평의 택지를 공급

- 이 중 공공부문에서 600만평을 공급하되 300만평은 수도권에서 공급

공공택지 분기별 공급계획

구분	총계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
전국(만평)	600	106	145	179	170
수 도 권	300	43	82	94	81
지 방	300	63	63	85	89

□ 2~3년후 택지수요를 감안하여 '99년중 500만평의 택지개발 예정지구를 지정하고, 이 중 수도권에 250만평을 지정

분기별 택지개발예정지구 지정계획

구분	총계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
전국(만평)	500	100	130	130	140
수 도 권	250	50	50	80	70
지 방	250	50	80	50	70

□ 택지개발촉진법 개정('99.1)에 따라 하위법령 정비 추진

-택지개발예정지구 지정에 따른 주민 공람절차 마련

-공공택지개발사업자의 대행절차 마련

-택지의 조성원가 산정에 자본비용 반영

-소규모 택지개발예정지구 지정 권한 지자체에 위임

Ⅳ. 주요 역점시책

1. 재개발 · 재건축 활성화

□ '98년까지 재개발사업에서 252천호, 재건축에서 192천호등 총 444천호를 건설 · 공급

- 가용택지가 부족한 대도시 지역의 택지공급 확대를 위해 재개발 · 재건축 사업 활성화

□ 조합원간 이해관계 조정 및 행정절차 이행 등에 장기간 소요되어 많은 지역의 사업추진 저조

- 국 · 공유지 매각조건이 재개발지구내 영세민에게 큰 부담으로 작용

· 국 · 공유지 매각대금 상환조건 : 연 5~8%, 10년 분할상환

· 무단 점유자에 부과하는 변상금 : 연체료 연 15%

-조합원의 재산가액에 관계없이 1호의 주택만을 공급하여 조합원간 이익 배분이 비현실적

재개발 · 재건축 추진 현황

구 분	재 개 발	재 건 축
구역지정(조합인가)	363개구역(288천호)	1,096개 조합(349천호)
· 사업완료	211(98)	280(61)
· 사업시행	104(154)	344(131)
· 미시행	46(34)	472(158)
주택 건설 및 공급	252천호	192천호

- 경직적인 재건축조합 구성 및 조합규약 변경 요건으로 조합원간 이해관계 조정이 곤란
- 아파트지구 개발기본계획 수립 및 각종 영향평가 이행에 장기간 소요

□ 민간부문의 주택경기를 활성화하고 대도시지역의 주택공급을 촉진하고자,

- 재개발 · 재건축사업을 통해 전년보다 12천호 증가한 41천호 건설
- 이를 위해 금융 및 행정지원, 제도완화 등으로 재개발 · 재건축 사업을 활성화

재 개 발		재 건 축	
'98년도	'99년도	'98	'99
9개구역	14개구역	55개조합	69개구역
(10천호)	(10천호)	(19천호)	(31천호)

〈재개발 사업〉

- 재개발사업 시행자에 대한 자금 지원조건 완화
  · 이자율을 중도금 대출 인하와 병행하여 인하 추진
  · 현행 조건 : 호당 2,000만원, 연 12%
- 주택재개발기금으로 전입되는 도시계획세 전입금 비율 확대 추진(현행 10%→15%)
- 지분에 따라 다수 주택 공급을 허용하는 등 조합원 분양방법 개선

- 재개발조합원의 국·공유지 매입 및 변상금 부담완화
  · 국·공유지 매각대금 상환조건 완화
  (연리 5~8%, 10년 분할상환→연리 5%, 15년)
  · 무단점유자에 부과하는 변상금 연체료 부담(연리 15%)완화
  · 원점유자와 승계자간 매각대금 상환조건 차별을 완화하여 사업 추진이 곤란한 조합원의 명의변경을 촉진

〈재건축 사업〉

- 재건축 조합 구성요건 및 조합규약 변경 요건 완화
  · 조합구성 : 건물별 4/5이상 동의→건물별 2/3, 단지별 4/5이상
  · 조합규약 변경 : 조합원 전원 동의 →조합규약에서 정하는 바에 따름
- 아파트지구개발 기본계획 수립 운용권한 이양 : 건교부→시·도 조례
- 조합 설립 요건 등 완화
  · 20세대 미만의 공동주택을 재건축을 통해 20세대 이상 건설할 경우 재건축조합 구성 허용
  · 증여·법원판결 등으로 주택 소유권 이전시 조합원 교체허용
- 환경영향평가등 대규모 단지 재건축시 필요한 각종 영향 평가 기간을 최대한 단축

2. 부도 사업장의 조기 정상화

□ '98.12 현재 주택업체의 부도로 282건(115천호)의 공사 중단 발생
  - 사업추진 여부 불투명, 입주지연 등에 따라 입주예정자의 민원 발생, 주택공급 감소
  - 대출금의 장기 연체로 국민주택기금 수지 악화

□ 주택공급 여력을 조기 회복시키고, 입주 예정자의 피해를 최소화하기 위해 부도사업장 조기 정상화 방안을 적극 추진
  - 부도사업장을 인수하는 시공업체, 제3사업자 등에게 인수 촉진자금을 지원하여 조기 정상화 도모
    · 지원규모 : 600억원('98 실적, 189억원)
    · 대출금리 인하 : 9.5% → 8.5%

- 공사재개시 신규 임대주택이나 분양주택 건설 사업에 우선하여 기금 대출 지원
- 경매 유찰로 기금이 보유하고 있는 유입물건(주택)
  매수자에 대해 구입자금을 대출하여 조기매각 촉진
- 임대업체 부도로 인한 피해를 막기 위해 경매로 낙찰받은 입주자에게 주택건설자금을 분양자금으로 전환 허용
- 사업계획 승인시 시·군별 미분양물량, 주택보급률등을 감안토록 보완하여 무분별한 사업 추진을 억제

3. 도심 군부대 이전사업 촉진

□ 주택경기 활성화, 도심지의 효율적 활용 등을 위해 도심 군부대 이전 사업을 촉진

추진 실적 및 계획

	'98실적	'99계획
· 대상부대	수도병원등 43개	43개(계속 37, 신규 6)
· 예 산	1,530억원(528억원집행)	2,273억원

*'98년 중 신규 매매계약 체결 건수 없음

□ 주택공사·토지공사가 이전지의 매입, 택지로 개발
- 매입 전담반을 구성하여 매각 대상 토지에 대해 현장 조사, 택지개발 가능 여부 검토
- 1/4분기까지 매입대상 부지 확정

□ 군부대 이전지 매입·개발에 대한 금융 및 행정적 지원
- 매입대금 분할납부 허용, 이전기간 단축 등 행정지원(재정경제부, 국방부)
- 군부대 이전지를 택지로 개발시 대지조성자금 지원(건교부)
- 도시계획상 용도제한 완화, 환경영향평가 등 행정절차 단축(행정자치부, 환경부)

V. '99년 주요 제도개선 계획

1. 주택금융의 획기적 확충 및 정비

□ 자본시장에서 자금을 조달하여 주택금융을 확충하는 '주택 저당채권 유동화제도'를 시행

- 주택할부금융사등 민간금융기관이 SPC를 통해 저당채권 매각
- 유동화 증권의 발행·보증 등을 담당하는 민·관 공동 출자의 유동화 회사를 상반기중 설립
- 주택구입시 호당 융자비율(LTV)을 제고하되, 상환부담은 덜어주어 내집마련 기간을 단축

□ 국민주택기금 관리 및 운용체제 개선

- 주택시장의 여건 변화에 따라 부도등으로 인한 부실 대출금 관리를 강화하여 기금 건전성 제고
- 복잡 다양한 대출금리 체계를 조정하여 수혜계층간의 형평성 도모
- 중·장기적으로 기금의 효율적인 관리 방안 강구

□ 온라인 복권제도 도입으로 국민주택기금 조성 확대

- 온라인 시스템을 이용하여 복권을 발행함으로써 국민주택 기금 조성 확대
- 복권의 유통 질서 개선 및 복권산업 육성

□ 주택사업공제조합을 주식회사 형태의 특별법인으로 전환시켜 주택분양 보증업무를 차질없이 수행

- 주택사업공제조합의 주된 부실요인인 대출보증, 손해배상보증,리스보증 폐지

2. 저소득층 및 특수계층의 주거안정 도모

□ 임대주택 건설 및 관리제도 개선

- 재정지원으로 건설하는 국민임대 주택등 임차인의 소득 수준에 상응하는 다양한 임대주택을 건설·공급

· 임대주택의 입주 대상자와 지원 조건을 재검토하고,

- 임차인도 관리비 부담에 상응하여 임대주택 관리에 참여할 수 있도록 허용

□ 미분양 아파트의 임대주택 전환 유도

· 신규주택을 5채 이상 매입하여 임대하고자 할 경우 중도금 대출 규모를 현행 6,000만원에서 2억원으로 확대(근로자주거안정법시행령 개정)

· 주택공사에서 미분양 주택을 매입하여 임대주택으로 공급

□ 주로 전세주택으로 활용되는 다가구 주택 건설이 촉진되도록 다가구주택의 건축기준을 완화(건축법시행령 개정)

현 행	개 정
· 다른 용도의 건축물과 함께 지을 경우에도 전체가 3층이하, 면적660m^{2}이하	· 주거용도만 3개층 이하, 면적 660m^{2}이하

□ 「저소득 세입자 전세자금」 지원액을 확대하여 도시 저소득층의 주거안정 도모

· '98년도, 750억원→'99년도 1,500억원

□ 근로자의 주택 구입 및 전세지원 강화

· 입주대상, 건설규모등 규제완화로 근로자 주택 건설촉진

- 입주가능 대상업종 제한, 미분양 주택의 유형전환 규제,주택 규모 폐지 및 입주자격 요건 완화등

· 근로자 주택 구입 및 전세자금 대출금리 인하로 근로자의 주거 부담 완화

□ 주거환경 개선사업 지원 확대

· '99년말 종료되는 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」의 시한을 연장 추진하고,

- 융자금액 상향 조정등 사업 활성화 방안 강구

□ 노인 등 특수계층의 주거안정 방안 모색

· 주택건설 기준과 공급방법을 달리하는 노인주택과 외국인 주택제도를 도입, 공급함으로써 노령화 사회에 대비하고, 외국인 투자여건 개선

- 노인주택과 외국인 주택에 맞는 건설기준 및 공급에 관한 특례 규정

3. 주택관련 규제의 지속적인 완화 추진

□ 채권입찰제도 폐지

· 민영주택의 분양가격이 현저히 낮은 지역에서 국민주택 채권매입액이 많은 사람에게 우선 공급 기회를 주는 채권입찰제도를 폐지

□ 주택관리사 의무교육 폐지

· 주택관리사에 대해 3년마다 6일간의 의무교육 폐지. 다만, 신규 자격 취득자에 한하여 1회 3일 교육 실시

□ 노인정 · 입주자 집회소의 증축 절차 간소화

· 증축시 허가를 받도록 하고 있는 노인정, 집회소 등에 대해 신고로서 가능하도록 간소화

□ 임대주택용지 전환시 주택 규모제한 폐지

· 미분양 임대주택용지를 분양용지로 전환시 당초 주택 규모이상의 공동주택 건설을 불허한 규제를 폐지

4. 21세기 새로운 주택정책의 발전방향 모색

□ 주택의 질 또는 주거수준의 정도를 나타내는 다양한 지표를 개발하고 정책에 반영

· 1인당 주거 면적등 건강하고 문화적인 주거 생활에 필요한'최저주거기준'을 설정

· 새로운 주거단지 설계시 옥외공간과 녹지비율 등 새로운 유도지표 고안

□ 공동주택의 체계적 관리를 위환 법령 및 지원제도 정비

· 공동주택의 안전하고 효율적인 관리와 수명유지 등 종합적인 관리체계 구축을 위한 법적 장치 마련

-착공에서 준공, 입주에 이르는 하자보수의무 이행, 손해배상 책임을 담당하는 종합보증제도 및 주택하자 보험제도 도입검토

· 기존 주택의 유지 • 보수 투자 증가에 대비, 금융 • 세제상의 지원방안을 강구하고, 유지보수 전문업체를 육성

□ 주택건설촉진법상의 투기 억제 관련 규제를 대폭 정비하고, 주택건설 및 택지개발시 민간의 창의성을 확대

· 주택건설촉진법을 주택기본법으로 개편하여 주거권, 주택건설, 관리, 개량등 주택에 관한 기본법으로 정비하는 방안 강구

· 택지개발사업에 민간 기업의 대행제도 도입

참고 1.

시도별, 부문별 주택건설 계획

구 분	계	공공부문	민간부문
합 계	400천호	150천호	250천호
수 도 권	200	56	144
서 울	65.9	15.9	50
인 천	19.1	2.1	17
경 기	115	38	77
수도권 외	200	94	106
부 산	22	11	11
대 구	12.2	9.2	3
광 주	8	5	3
대 전	12.2	2.2	10
울 산	8	2	6
강 원	13	9	4
충 북	15.4	10.4	5
충 남	18	13	5
전 북	14	5	9
전 남	12	7	5
경 북	27	14	13
경 남	34	3	31
제 주	4.2	3.2	1

참고2.

'99 국민주택기금 조성 및 운용 계획(안)

□ 조성계획

(단위 : 억원)

구 분	증가(조성)	감소(상환)	당년순조성
합 계	133,940	53,740	80,200
제1종채권	22,712	16,762	5,950
제2종채권	0	12	-12
청약저축	1,200	4,800	-3,600
재특융자	4,104	300	3,804
농특융자	408	0	408
국채관리기금	43,305	4,955	38,350
융자금회수	11,612	0	11,612
주택복권	600	0	600
기타예수금	20,700	5,200	15,500
차관자금	0	275	-275
이자수입등	25,425	21,436	3,989
전기이월금	3,874	0	3,874

□ 운용계획

(단위 : 억원)

구 분	건 설 호 수	호 당 지 원 액	사 업 비
합계	152,500		80,200
<당년사업>			44,531
-주택건설	152,500		11,911
· 재개발임대	15,000	1,500만원	1,334
· 공공임대	55,000	2,000만원	2,700
· 사원임대	10,000	2,000만원	400
· 공공분양	35,000	2,000만원	1,400
· 근로복지	15,000	2,000만원	600
· 중형임대	10,000	3,000~5,000만원	1,000
· 국민임대	12,500	2,400만원	813
· 농촌주택	(7,650)	2,000만원	1,224
· 임대중도금		600만원	1,440
· 재개발사업자금		2,000만원	1,000
-기타사업			31,620
· 주거환경개선	(5,000)	1,200~1,400만원	520
· 저소득전세	(13,300)	750만원	1,000
· 전세반환자금		2,000만원	1,500
· 분양중도금	(100,000)	3,000~5,000만원	20,000
· 근로자구입 · 전세	(15,625)	1,600/1,000만원	1,900
· 대한주택보증융자	-	-	1,000
· 대한주택보증출자	-	-	5,000
· 유동화중개출자	-	-	700
<계속사업>			36,669
-주택건설			20,526
-기타사업			16,143

주택회보