

제 3 주제

# 도시경쟁력 강화와 주거복지 향상

2017. 3. 15

한국건설산업연구원 허윤경

# 목 차



I . 여건과 과제

II . 도시경쟁력 강화

III . 주거복지 향상

IV . 주택산업의 선진화

수요초과 시장을 형성하던 과거와 많은 것이 달라졌습니다.

### 생산가능인구감소



자료 : 통계청

### 저출산



자료 : 통계청

### 고령화

65세 인구 비율

2000년  
7.3%



2015년  
13.2%



자료 : 통계청

### 양극화

금수저

흙수저

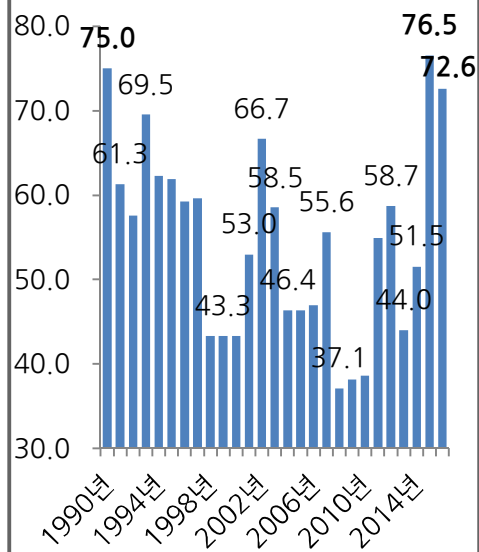


VS.

최근 3년간 주택공급은 가파르게 증가하였고, 기존 주택은 빠르게 노후화되었습니다.

### 인하가추이

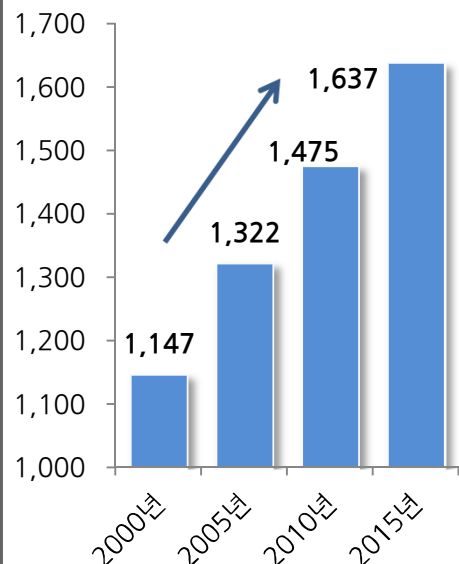
(단위 : 만호)



자료 : 국토교통부

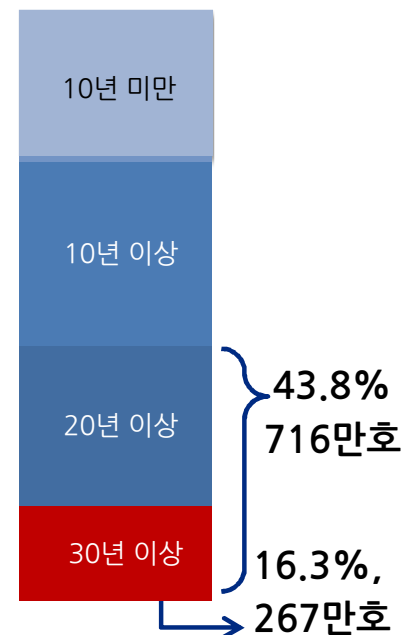
### 주택재고

(단위 : 만호)



자료 : 통계청(2015년)

### 노후주택비중



자료 : 통계청(2015년)

### 빈집

2015년

4.3%

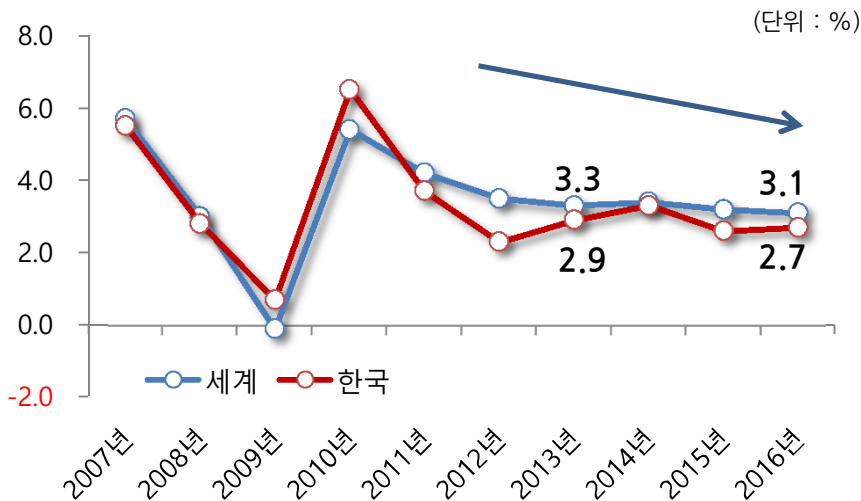
2050년

10.1%

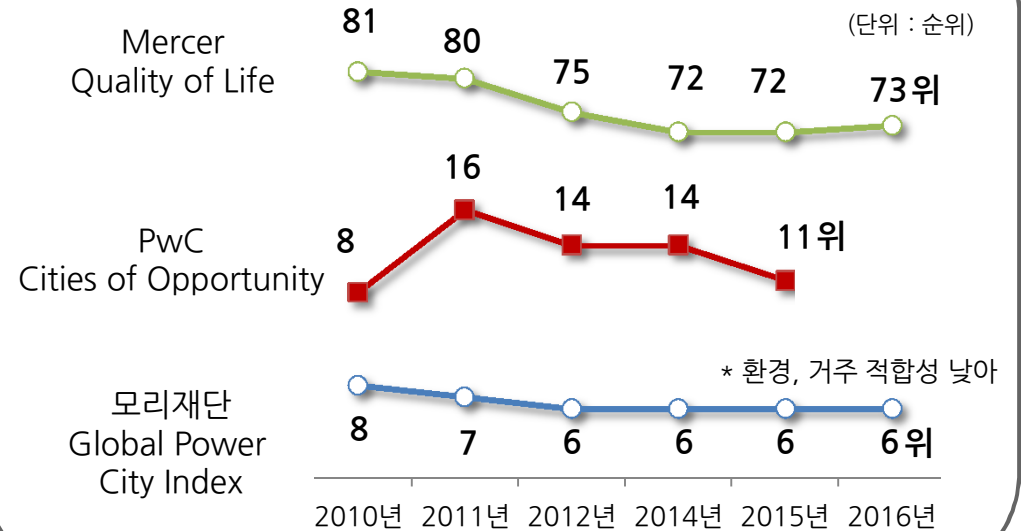
자료 : 한국국토정보공사

경제는 어려운데, 지방은 쇠퇴되고 서울의 글로벌 경쟁력마저 정체되었습니다.

### 경제성장률



### 서울의 도시순위



- 전국 230개 시·군·구 중, 128개 **55.7%** → 쇠퇴 진행
- 38개 **16.5%** → 쇠퇴 징후

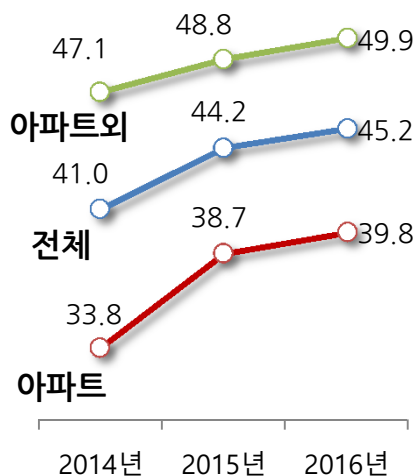
### 지방도시

\* 유재윤 외, 2013, 경제기반 강화를 위한 도시재생 방안, 국토연구원

최저주거수준가구, 금융한계가구 등 다양한 취약계층이 계속해서 발생하고 있습니다.

### 계약형태비중 월세 비중

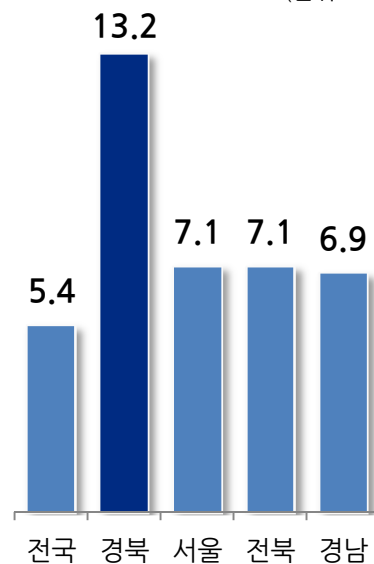
(단위 : %)



자료 : 국토교통부 전월세거래량

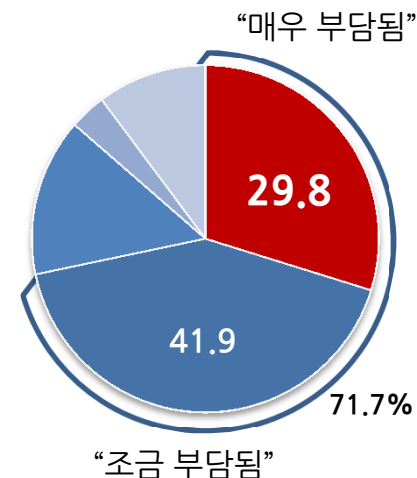
### 최저주거수준가구

(단위 : %)



주 : 2014년 주거실태조사  
자료 : 국토교통부

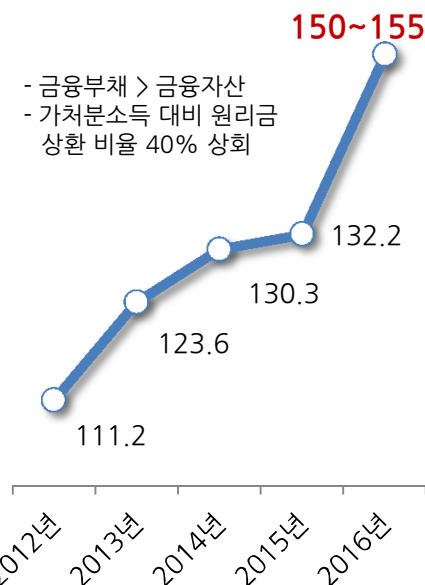
### 주거비부담한계가구



주 : 2014년 주거실태조사  
자료 : 국토교통부

### 금융한계가구

(단위 : 만 가구)



- 금융부채 > 금융자산  
- 가처분소득 대비 원리금  
상환 비율 40% 상회

주 : 2016년은 추정치  
자료 : 한국은행

우리는 특정 유형의 주택공급으로 전국민의 주거안정을 달성하기 어렵다는 것을 알고 있습니다.

- 특정 유형의 주택공급 정책은 일부 계층 지원의 한계 내포
  - 대부분의 수혜 수분양자 향유, 주변 집값 인하 효과 미미, 개발 과정의 주민 반발, 정책 우선 순위에 대한 논란
- 공급에서 → 프로그램 지원으로 접근 방식 변화 필요
  - 최근 3년간 공급 증가에 따른 부담이 있는 상황에서, 특정 유형 주택 공급 정책은 부작용 발생 가능성 존재

2008년

보금자리주택



2013년

행복주택+뉴스테이



2017년





“H/W → 도시의 경쟁력 강화, S/W → 주거복지 향상” 투트랙 전략이 필요합니다.

주거비 저출산 저성장

고령화

도시 경쟁력 정책

생산가능인구 감소

양극화

보금자리주택

인허가 증가

한계가구

빈곤

노후화

최저주거

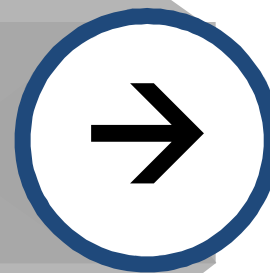
뉴스테이

빈곤

행복주택

노후

빈집



도시  
/  
주거복지





국가 경쟁력 강화 위해서는 수도권을 아시아 최고의 메가시티로 만들어야 합니다.

## 한국



## 해외(대도시 경쟁력 = 국가 경쟁력)

### • 영국(런던, 모리 city index 1위)

- 1980년대 수도권 규제 폐지
- 런던 도크랜드 신도시 개발 등

### • 일본(동경, 모리 city index 3위)

- 공업재배치촉진법 폐지
- 도시재생촉진특별법 제정, 동경 도심 고밀 개발 촉진

### • 프랑스(파리, 모리 city index 4위)

- 1980년대 과밀부담금제, 공장설립허가제 폐지 및 완화

- 대도시권 간 경쟁 심화로 수도권 경쟁

자료 : 조성호, 2016, 21C 메가시티 경쟁시대 수도권규제의 현안과 해법, 국토연구원 정책 전환

Asia

# TOP 1

Mega City

수도권의  
“규제 합리화  
+  
경쟁력 강화”  
전략 개편

민간참여 확대하여 창의성을 부여하지 않고는 도시재생 활성화 안됩니다.



### 문제점

#### • 민간참여 저조

- 공공성 추구 → 수익성 약화, 새로운 사업영역, 장기 사업 → 불확실성 상존
- 2015년 선도지역의 민간투자 사업 중 '청주 옛 연초제조장'은 민간 응모 없어 2017년 1월 사업계획 변경함.

### 개선방안

#### • 재원조달기법 개발

- 재원과 도시재생사업의 매칭
- 포트폴리오 구성 다양화
- 재원 간 결합

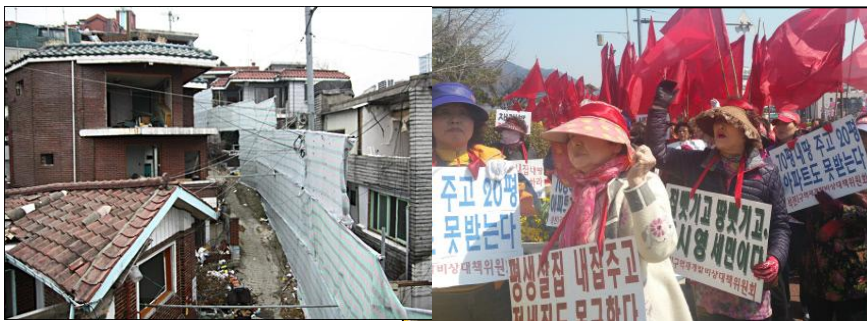
#### • 민간 참여 확대 위한 규제 완화

- 사업 기획부터 민간 참여
- 시행자 요건 민간으로 허용
- 도시재생활성화계획 수립 시 민간 제안 반영

지금 당장 노후주택정비 시작하지 않으면 장기 불황 가능성 높아집니다.

#### 현황

- 도시재생사업의 주요 키 ➔ 노후주택 정비와의 연계성 확대
- 기존 정비사업의 한계
  - 사업성 없는 지역 대부분이나 재원 부재하거나 주민 간 갈등으로 사업 진행 지진부진
  - 사업성 있는 사업장도 규제 많아 정책 불확실성 커



#### 문제점

- 노후주택 방치 시 침체 가속화
  - 자산가치 하락, 거래량 감소에 따른 주택시장 장기 불황 확대 ➔ 슬럼화에 따른 범죄 증가 등 사회 문제
  - 고령 기존주택 소유주의 경제적 어려움 가능

#### 日, 기존주택 활성화 노력

- 기존 주택의 가격 하락, 거래 감소(신축 주택 판매 중심 시장 형성) ➔ 장기 불황
  - ※ 주택유통비율 = 기존 주택거래 호수 / (착공호수 + 기존 주택거래 호수)
  - 주택유통 비율, 일본 13.5%, 프랑스 66.4%, 미국 77.6%, 영국 88.8%
- 최근 들어 지역 활성화를 위한 리폼시장 활성화, 기존 주택 거래 촉진 지원

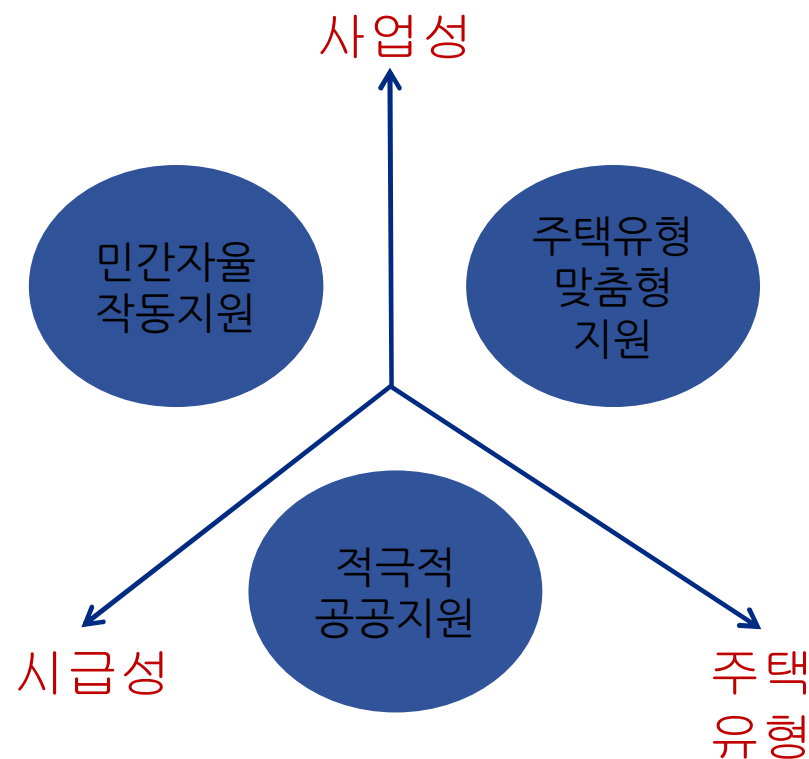
➔ 선제적 대응 절실

사업성 高 민간자율 유도, 低 공공지원으로 차별화 전략 써야 장기 부담 줄어듭니다.

### 방향성

- **민간 자율 지원으로 재정 부담 축소**
  - 보편적 지원은 재정 부담을 넘어섬. 자율 작동 가능한 사업은 조속한 추진 지원하여 선제적 부담 축소 필요
- **정책지원 수단에 대한 인식 전환**
  - 개발이익 환수와 노후주택 전체 부담에 대한 균형 있는 정책 시각 필요
- **사업성, 시급성, 주택유형에 따른 지원 방식 다양화**
  - 사업성 高·시급성 高 : 민간자율 작동 위한 적극적 규제 완화
  - 사업성 低·시급성 高 : 다각적인 공공지원(세제, 금융 등) 수단을 발굴하여 적극적 개입 통한 지원

### 전략



규제 완화, 세제, 금융, 도시계획 지원 등 할 수 있는 것은 다 해야 합니다.

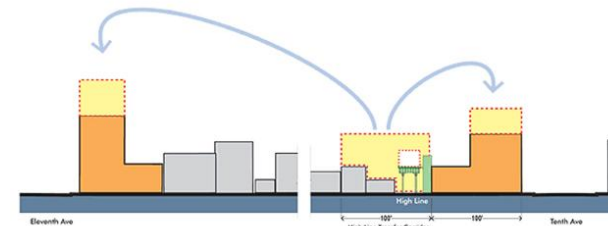
#### 사업성 高

- **규제 완화 통해 민간 자율 작동 지원**
  - 재건축 초과이익 환수 폐지(장기 사업의 불확실성 제거)
  - 재건축과 리모델링을 사업성 측면에서 무차별화로 소비자 선택 권한 확대
  - 민간이 부담하고 있는 현재의 인프라 부담방식 재검토

#### 사업성 低

- **도시재생과 결합한 지원 수단 개발**
  - 공공의 선도적 역할, 다양한 자원 조달 방식 개발, 도시계획적 지원 등

#### 〈뉴욕 하이라인 개발권이양 개념도〉



- **공공의 선도적 역할** : 공공의 적극적 참여로 사업 진행 가능한 환경 조성
- **공공·민간 원-원 구조** : 공공의 선지원, 민간은 자원 조달과 사업성 개선, 공공은 지역 환경 개선을 달성
- **다양한 자원 조달 방식** : 기부금, EB-5, PILOT(Payment in Lieu of Taxes) 등 프로젝트 특성에 따라 적용 가능한 다양한 자원 조달 방식 사용
- **도시계획의 유연성** : 개발권이양, 탄력적인 용적률 인센티브 등 도시계획의 유연성이 민간 투자 유인

#### 美, 뉴욕 사례

자료 : 이승우, 허윤경, 2014, 뉴욕시 도시재생사업 사례 분석과 시사점, 한국건설산업연구원

주거 만족의 이유는 비슷하나, 주거 불안은 세대별로 제각각 다릅니다.

2030



“월급도 적은데 매달 매달 월세 내기 힘들어”  
“모아놓은 돈도 없는데 전세로 옮길 수도 없고”  
“결혼도 했는데 언제 내 집 마련 하나”

4050



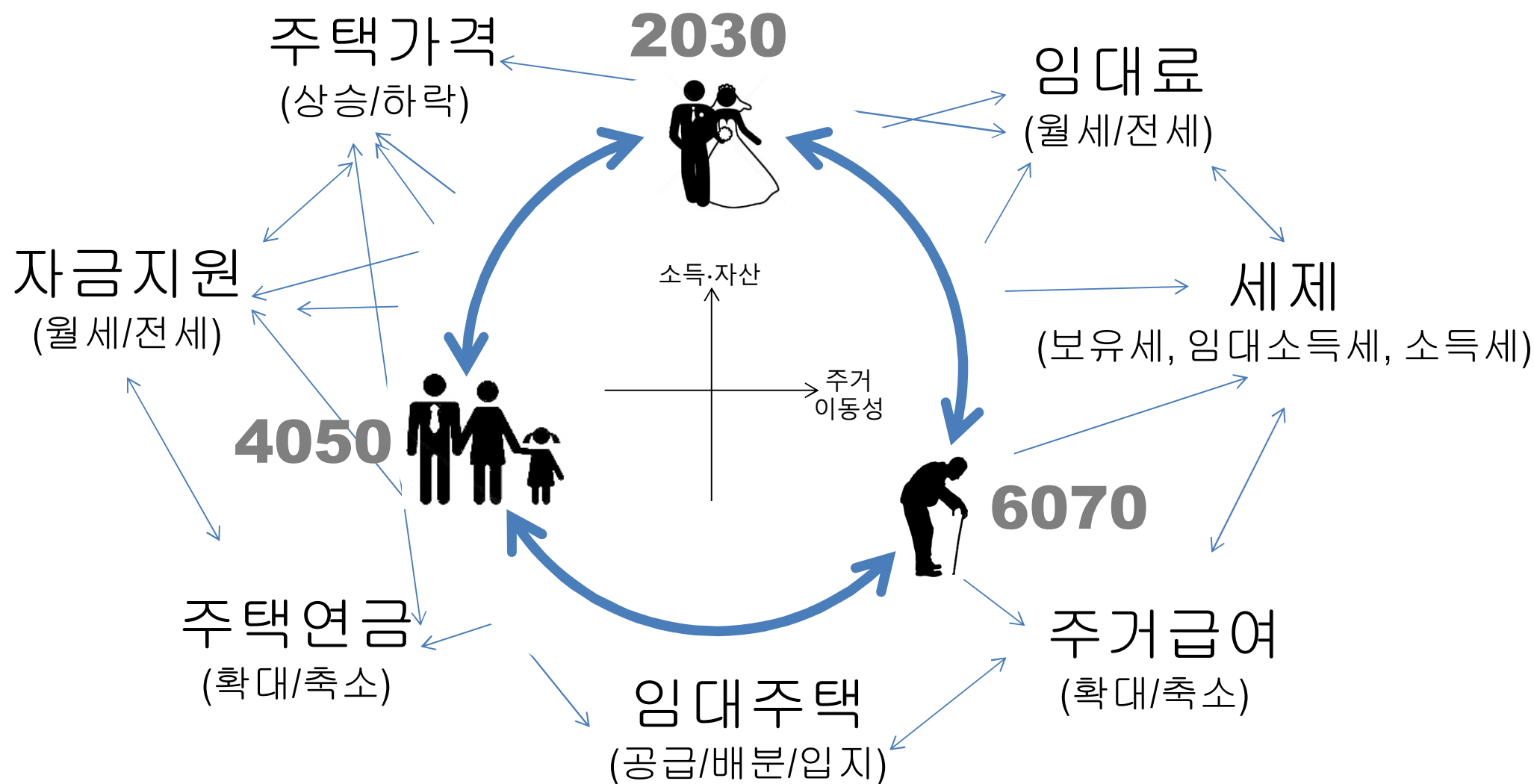
“무리해서 집을 샀더니 월급에 받은 이자로 나가”  
“애도 있고 더 넓은 집으로 가야 하는데”  
“집에서 애도 돌보고 일도 할 수 있으면 좋을 텐데”

6070



“들어오는 돈은 없고, 집을 줄여야 하나”  
“내 집에 살아 다행이지만 아픈 몸으로 지내기엔 너무 불편해”  
“집으로 돈을 만들 순 없을까”

재정한계·세대간 이해 등을 고려하면, 세대 포용적인 주거지원 정책을 설정해야 합니다.





세대 맞춤형 주거 프로그램을 촘촘히 짜야 할 때입니다.



• 2030세대 → 청년층의 주거비 부담가능성 및 자산형성 지원

- 임대료(월세/전세) 지원 프로그램 확대(월세 공제 실효성 제고)
- 전세 및 생애최초주택구입자(자금 및 세제) 지원 강화
- 취업 및 창업 지원 연계, 양육 및 보육 지원 연계



• 4050세대 → 중·장년층의 주거안정 지원

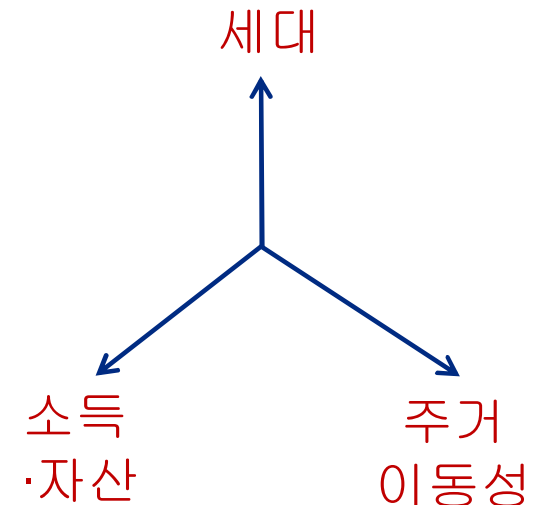
- 보유지원에서 거주지원으로
- 전세 및 전세자금 소득공제 기준 재검토 필요  
(공제액, 소득 및 주택가액 기준)
- 일시적 한계 가구 긴급 지원 연계



• 6070세대 → 집 걱정 없는 노후

- 자가거주 주택 세제 지원, 자가주택의 유동화 지원
- 주택연금 지원(70대 이후 가입률 증가 반영 필요)
- 간호 및 의료 지원 연계

정책 수단 선택 요인



단기적으로 주거불안 계층 증가할 가능성 높아 선제적으로 대비해야 합니다.

### 문제점

- 경기상황 고려할 때, 단기적으로 한계 가구 주거 지원 대비
  - 거시경제 어려움, 금리 인상 등 거시경제적 리스크
  - 공급 증가에 따른 주택시장 내부적 리스크

### 대비책

- 유동성 지원 및 임차인 보호 강화
  - 수분양자 유동성 지원 및 모기지 지원 프로그램 대비
  - 전세보증반환보증 활성화 등
  - 구조조정 밀집 지역 등 긴급 주거지원 재원 확보 필요

### • 금융위기 이후 민간/공공의 모기지 지원 프로그램 운영

美, 사례

- 2007년 민간의 HOPE NOW, 2010년 공공의 MHA(The Making Home Affordable Program)

보유

#### 리파이낸싱 (Refinancing)

- 모기지 대환대출, 이자율 등 대출 조건 변경

#### 조정 (Modification)

- 기존 모기지의 조정, 이자율, 기간, 삭감 등

처분

#### 압류 및 퇴거 방지 (Foreclosure Alternatives)

- 주택 처분 지원, 소유자 판매 허용 등

재정악화도

심화

자료 : 허윤경, 이승우, 2012, 금융위기 이후 미국의 모기지 지원 프로그램의 시사점, 한국건설산업연구원

부가가치 상승을 위해서는 “주택공급체계를 민간 중심으로 이양”해야 합니다.

각종 부담금  
분양가상한제  
주택공급에 관한 규칙  
청약제도



공공 / 규제



주택공급 규칙  
→ 지방 이양

신상품 개발 지원  
(IoT, ICT)

개발 부담금 재검토

분양가상한제 폐지

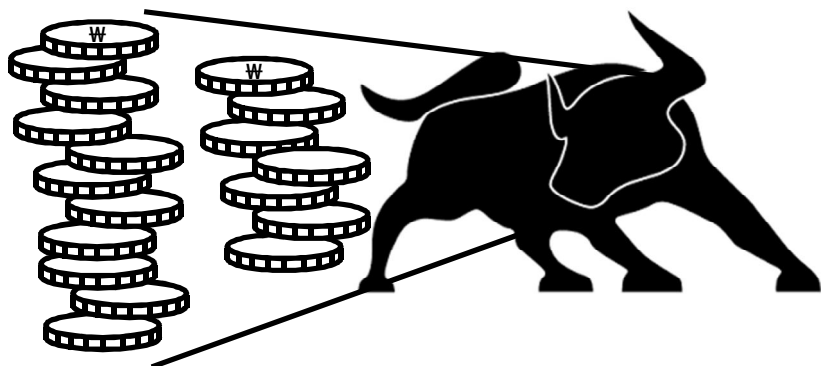
민영 청약제도 폐지

민간 / 자율성

산업 선진화의 밑거름은 “주택금융의 선진화”에서부터 시작됩니다.

현황

선분양



공공 독점



### ① 공급자 금융 다양화

- 건설 자금 조달 방식 다양화, 금융권의 사업성 평가 선진화, FI 참여 확대 노력 등
- 부동산펀드, 공모형 리츠 등 활성화

### ② 수요자 금융 유연화

- 획일적 규제 방식에서 벗어나, 수요자 특성을 반영하는 금융 리스크 관리 필요(세대별 주거 P/G의 일환으로 LTV, DTI 탄력 운영)

### ③ 민간 참여 확대

- 민간 분양보증 및 유동화 보증기관 육성 필요
- 공공과 민간 경쟁 체제 도입 검토



도시와 주택,  
우리의 일상이자 경제입니다.

