

## <차 례>

요 약 .....	i
<b>제1장 서론 .....</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경과 목적 .....	1
2. 연구의 방법과 범위 .....	3
<b>제2장 주택공급시장의 현황과 환경 변화 .....</b>	<b>5</b>
1. 시장 현황 .....	5
(1) 신규 주택시장의 규모와 특징 .....	5
(2) 신규 아파트시장의 규모와 특징 .....	7
2. 주택공급제도의 현황 .....	12
(1) 주택공급제도의 변천 .....	12
(2) 주택공급 관련 법령 체계와 내용적 범위 .....	14
(3) 주택공급의 일반적 기준 .....	17
3. 환경변화와 제도 개선의 필요성 .....	31
(1) 주택공급시장의 환경 변화 .....	31
(2) 주택 유형의 다양화와 공급제도의 개선 필요성 .....	32
(3) 주택공급제도 개선의 필요성 .....	38
<b>제3장 현행 주택공급제도의 문제점 : 주택공급에 관한 규칙을 중심으로 .....</b>	<b>43</b>
1. 주택공급제도 법령상의 문제점 .....	43
(1) 주택공급규칙의 구조적 위계의 결핍 .....	43
(2) 공급 대상 주택 종류의 지나친 세분화 .....	44
(3) ‘우선공급’의 특례가 너무 과다하여 일반 공급의 의미 상실 .....	46
(4) 특별공급 대상이 너무 많아 일반공급 관련 규정의 법적 효력 사실상 부재 .....	47
2. 주택 공급 환경 변화에 따른 문제점 .....	47
(1) 주택공급 관련 정책의 지향 목표의 모호성 .....	47
(2) 투기 억제 수단으로서의 주택공급제도(무주택 개인 분양 중심) .....	49
(3) 지역 특성이 반영되지 못한 획일적 공급 방식 .....	51

3. 해외 관련 제도의 분석과 시사점 .....	53
(1) 싱가포르 .....	53
(2) 홍콩 .....	62
(3) 시사점 .....	69
<b>제4장 주택공급제도의 개편 방안 .....</b>	<b>71</b>
1. 주택공급규칙 개선의 기본 방향 .....	71
(1) 법령의 위계화 및 단순화 .....	72
(2) 민간주택과 공공주택을 구분해 공급 규제를 이원화 .....	73
(3) 임대주택시장의 활성화와 법인의 주거 부동산 소유 활용 .....	74
(4) 주택공급 정책의 주체를 중앙정부에서 지방정부로 이전 .....	74
2. 주택공급제도의 개선 대안 .....	75
(1) 주택공급제도 개선안 .....	75
(2) 대안의 평가 .....	77
<b>제5장 향후 과제 .....</b>	<b>79</b>
<b>부록 .....</b>	<b>81</b>
<b>참고문헌 .....</b>	<b>85</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>87</b>

## 〈표 차례〉

<표 II-1> 유형별 주택건설 실적 .....	7
<표 II-2> 사업 형태별 아파트 공급 시장 규모 추이 .....	9
<표 II-3> 단지 규모별 아파트 공급 규모 추이 .....	10
<표 II-4> 수도권 아파트의 입주 완료 소요 기간 .....	11
<표 II-5> 연대별 주택공급 관련 제도의 주요 내용 .....	13
<표 II-6> 주택공급에 관한 규칙의 법률 구조와 내용적 범위 .....	16
<표 II-7> 공급 대상 주택의 종류 및 정의 .....	19
<표 II-8> 민간 건설 국민주택(민영주택) 일반공급의 우선순위 부여 기준 (청약예금제도 실시 지역) .....	21
<표 II-9> 청약예금제도가 시행되지 않는 지역(혹은 시행 2년 미만)에서의 민영주택 공급 기준 .....	21
<표 II-10> 주택공급규칙의 제한적 적용 대상 주택 유형 .....	22
<표 II-11> 주택공급규칙의 적용 제외 대상 주택 유형 .....	23
<표 II-12> 주택공급에 관한 규칙 적용 배제 대상 주택과 적용 배제 내용(제3조) ...	23
<표 II-13> 국민주택 등의 특별 공급 .....	26
<표 II-14> 민영주택 등의 특별 공급 .....	28
<표 II-15> 경제자유구역에서의 특별 공급 .....	28
<표 II-16> 수도권 외 지역에서의 민영주택 특별 공급 .....	29
<표 II-17> 택지개발 사업 등의 경우 특별공급 .....	29
<표 II-18> 국가보훈 대상자에 대한 국민주택 등의 특별 공급 .....	30
<표 II-19> 도시형 생활주택의 유형 .....	33
<표 II-20> 공동주택과 도시형 생활주택 비교 .....	35
<표 II-21> 부대·복리시설 중 도시형 생활주택에 설치의무 면제 항목 .....	36
<표 II-22> 주택건설기준 중 도시형 생활주택에 적용 및 적용 배제되는 항목 .....	37
<표 II-23> 주택공급규칙 중 적용 항목 .....	38
<표 III-1> 특별공급 조건의 계층화(예시) .....	44
<표 III-2> 국민주택 및 국민주택 등의 정의 .....	46
<표 III-3> 전국 도시근로자 가구 소득분위별 구매 가능한 주택가격 수준 .....	50
<표 III-4> 도시근로자 가구 소득분위별 구매 가능한 주택의 평형 .....	51
<표 III-5> 수도권 외 지역 민간 건설 국민주택(민영주택) 일반 공급의 우선순위 부여 기준 .....	53

<표 Ⅲ-6> HDB 신청 조건 .....	57
<표 Ⅲ-7> 싱가포르 공공주택(Flats) 구매 자격 조건 .....	58
<표 Ⅲ-8> 싱가포르 공공주택의 유형별 구매자별 우대 사항 .....	62
<표 Ⅲ-9> 홍콩 주요 주택정책 변화 .....	63
<표 Ⅲ-10> 공공 임대주택 거주자들의 자가 구매 지원 프로그램 .....	64
<표 Ⅲ-11> 공공 임대주택의 월소득 및 자산 기준 .....	66
<표 Ⅲ-12> WF 계층의 월소득 및 총자산 기준 .....	69
<표 Ⅳ-1> 주택공급제도 개선 대안의 주요 내용 .....	77
<표 Ⅳ-2> 주택공급제도 개선 대안의 평가 .....	78

## <그림 차례>

<그림 Ⅱ-1> 연평균 주택건설 실적 및 아파트 비중 추이 .....	6
<그림 Ⅱ-2> 권역별 신규 아파트시장 규모 추이 .....	8
<그림 Ⅱ-3> 입주 연도별 현재(2012년 3월) 평균 입주율 .....	11
<그림 Ⅱ-4> 건축물 유형별 건설 및 공급 관련 적용 법률 현황 .....	14
<그림 Ⅱ-5> 주택공급 관련 법령 체계 .....	15
<그림 Ⅱ-6> 현행 공동주택 분류 체계하에서의 도시형 생활주택의 종류 .....	33
<그림 Ⅱ-7> 건축물 유형별 건설 및 공급 관련 적용 법률 현황 .....	38
<그림 Ⅱ-8> 주택공급제도 개선의 필요성 .....	39
<그림 Ⅳ-1> 주택공급제도 개편의 기본 방향 .....	71