

요 약

- ▶ 최근 정부의 주택정책 방향은 수요억제와 아울러 공급확대를 강조하고 있으며, 수도권 주택공급 확대 및 장기임대주택 확충을 위한 공공부문 역할 강화 추진
 - 하지만 1·11대책에 포함된 분양가상한제 및 분양원가 공개 확대와 같은 주택공급규제는 주택공급을 위축시킬 우려가 크다는 지적이 많고, 이에 따라 1·31 대책에서는 “민간의 주택공급 위축시 공공부문이 즉각 투입될 수 있는 체제 구축”에 주력
- ▶ 민간부문의 주택공급 비중은 2002~2003년에 약 80%까지 차지했다가 주택공급규제가 강화된 2004년 이후부터 감소 추세
 - 주택공급 확대를 위해서는 민간에 대한 주택공급규제 완화 필요
- ▶ 주택공급규제 개선방안을 모색하기 위해 1·11 대책에 포함된 분양가상한제 및 분양원가 공개 확대를 중심으로 설문조사를 시행하였으며, 주요 결과는 다음과 같음.
 - 분양가상한제 및 분양원가 공개시 주택공급 감소 불가피(응답업체의 82.1%가 주택공급이 줄어든 것으로 전망했고, 2008년 이후 공급물량 축소계획이 있다는 업체는 39.8%, 검토중이라는 업체는 50.4%에 달했으며, 축소계획이 없다는 업체는 9.8%에 불과)
 - 분양가상한제 도입시 주택품질 저하 초래
 - 분양원가 공개시 분양가격의 적정성에 대한 사회적 논란 우려
 - 건설업체로서는 분양가상한제 및 분양원가 공개는 “모두 수용 불가”
 - 주택사업의 수익성 감소 및 주택사업규모 축소 불가피
 - 사업유형별로는 일반시행사업(시행-도급)의 위축이 가장 클 것으로 전망
- ▶ 주택공급확대를 위해서는 민간에 대한 주택공급규제 철회가 가장 중요한 과제
 - 민간에 대한 분양가상한제 및 분양원가 공개는 모두 철회(특히 민간에 대한 분양원가 공개는 시장경제 원리에 위배되고, 주택공급을 위축시키면서, 분양원가의 적정성에 대한 사회적 논란만 야기할 것이기 때문에 반드시 철회되어야 할 규제)
 - 분양가 규제가 꼭 필요하다면, 한시적으로 분양가상한제만 보완 시행(토지비용 평가기준의 현실화와 품질확보를 위한 보완대책 수립 등)
 - 공공의 주택공급확대외에 민간의 주택공급확대를 위한 방안(계획관리지역내 2종 지구단위계획구역의 용적률 규제완화, 민간공공 공동개발사업 추진 등)도 병행 시행 필요