

요 약

현재의 전월세 문제는 외환위기 이후 주택공급물량이 크게 감소한 것이 원인임.

- 전체적인 주택공급물량은 외환위기 직후에는 절반으로 줄어들었고, 이후에도 97년의 70% 수준임. 이러한 절대적 공급부족이 수도권지역의 전·월세 문제에 큰 영향을 주고 있음.
- 특히 국민주택 기금을 지원받는 공공주택 건설이 부진함에 따라 소형주택공급이 줄어들었음.

최근에는 소형주택에 대한 수요증가로 공급도 회복되는 추세

- 최근 임대수입을 겨냥한 소형평형에 대한 수요가 늘고 있고 이에 따라 업체들의 소형 주택 공급 물량도 증가하는 추세임.

소형주택의무비율 적용은 주택시장을 오히려 왜곡시키고 전체적인 공급 위축을 초래할 가능성이 큼.

- 이러한 상황에서 의무 건설비율을 적용할 경우, 현재 수요에 맞추어 공급이 회복되고 있는 소형 주택시장이 왜곡(향후 다시 소형 주택의 미분양 등 부작용)될 우려가 있음.
- 재건축 사업이 이미 저층 아파트에서 중층아파트로 옮겨가는 시점에서 소형 주택건설 의무비율을 적용하는 것은 사업의 수익성을 낮추는 결과만 초래할 뿐 소형주택확보에는 큰 효과가 없을 것으로 판단됨.

현재 중대형으로 구성된 재건축 대상 아파트에 소형평형을 30% 의무 배정하게 되면 평당 공사비가 2~4% 늘어나 사업수익성이 저하됨.

- 공사비 증가의 주요 요인은 소형평형 건설로 세대수가 증가하면서 이에 따른 벽체등 자재비용증가와 엘리베이터 증설, 선택사양 물량이 증가하기 때문임.

소형주택 전월세 가격상승 등의 문제를 해소하기 위해서는 소형주택의 지속적인 공급과 함께 임대주택시장 활성화 기반을 마련해야 함.

- 지금의 전월세 문제나 소형주택의 부족문제는 일차적으로는 공급물량의 부족에 기인하나, 그 이면에는 주택수요 구조가 변화되고 있기 때문임.
- 임대주택의 활성화를 위한 정부의 중장기적인 지원책 마련이 시급함.
 - 기존의 민간임대를 공식임대시장으로 육성하여 등을 투명화 시키고, 임차인에게는 주거비용의 소득공제확대를 통해 지원하는 것이 필요함.
 - 민간주택임대사업이 활성화될 수 있도록 기존 국민주택기금 지원, 임대사업자 지원, 임대주택 위주의 리츠사업 등을 적극 지원해야 할 것임.
- 저소득층의 주택문제는 임대주택의 지속적 확대를 통해 공공부문이 직접 해결해야 함.