



새정부 주택정책의 방향과 과제

- 4.1 부동산 종합대책을 중심으로 -

2013. 4. 17.

김 현아

건설경제연구실장 / 한국건설산업연구원

차 례

1. 서론

2. 최근 주택 경기 진단과 4.1대책의 배경

3. 새정부 부동산 종합대책의 내용과 평가

4. 향후 주택정책의 방향과 과제

1. 서론

• 연구의 배경 및 목적

- 대내외적으로 거시경제 여건이 악화, 수도권을 중심으로 한 주택시장의 장기 침체 등으로 인해 새 정부의 주택 및 부동산 정책에 대한 기대감이 그 어느 때보다도 높은 상황임
- 동시에 현재 한국의 주택시장은 경기적으로나 구조적으로 중요한 전환기를 맞이하고 있음에도 불구하고 제도적 기반이나 시장 환경은 여전히 과거 고성장 가격 급등기의 상황에 맞추어져 있음.
- 박근혜 정부의 주택정책에 대한 기조는 아직까지는 주로, 보편적 주거 복지, 민생안정, 리스크 관리 등 거시적 측면에서의 방향성만 제시되어 왔음.
- 새 정부 출범 이후 첫 발표된 4.1 주택시장 정상화 종합대책은 가장 최근에 발표된 정부의 정책이면서 새 정부의 주택정책에 대한 시각이나 입장을 파악할 수 있는 중요한 단서가 될 것으로 판단됨.
- 이에 본 고에서는 4.1 주택정책을 중심으로 새 정부 주택정책의 기본 입장을 확인하고 향후 진행될 구체적인 내용이나 정책과제를 제안하고자 함.

2. 최근 주택 경기 진단(가격)과 4.1대책의 배경

전국 주택 매매가격은 9개월 연속 하락세, 수도권 하락폭이 감소하고, 지방이 약보합세
 수도권은 전반적으로 금융위기 이전 고점에 비해 낮은 수준(-6%~-30%)

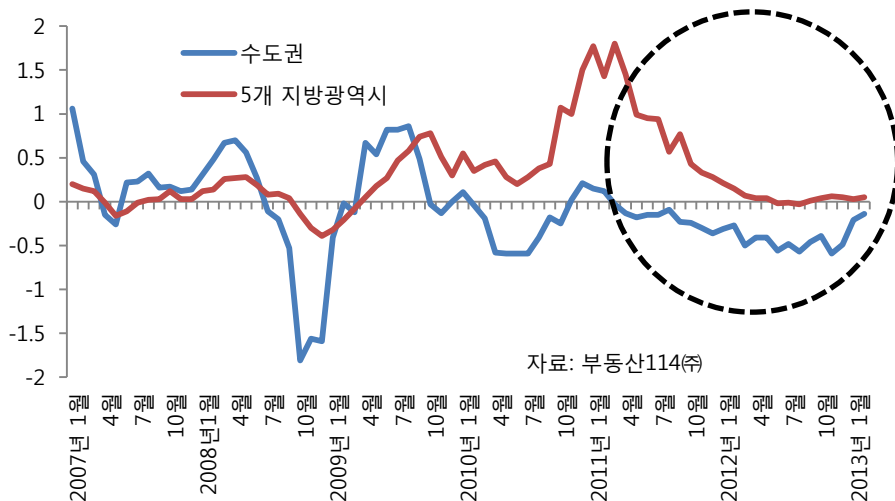
▶ 전국 주요 지역의 주택매매가격 변동율

(단위: %)

구분	'12년	'12.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13.1월	2월	3월
전국	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	△0.1	△0.1	△0.2	△0.1	△0.1	△0.1	△0.26	△0.17	△0.08
수도권	△30	△0.2	△0.3	△0.2	△0.2	△0.4	△0.3	△0.4	△0.4	△0.3	△0.2	△0.54	△0.36	△0.22
서울	△29	△0.1	△0.3	△0.2	△0.2	△0.4	△0.3	△0.4	△0.4	△0.3	△0.2	△0.51	△0.31	△0.08
지방광역시	3.1	0.5	0.5	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	△0.02	0.04

주: 전월대비 증감율임.
 자료: 한국감정원

▶ 주요 지역별 아파트 매매가격 변동률(전년대비 증감율)



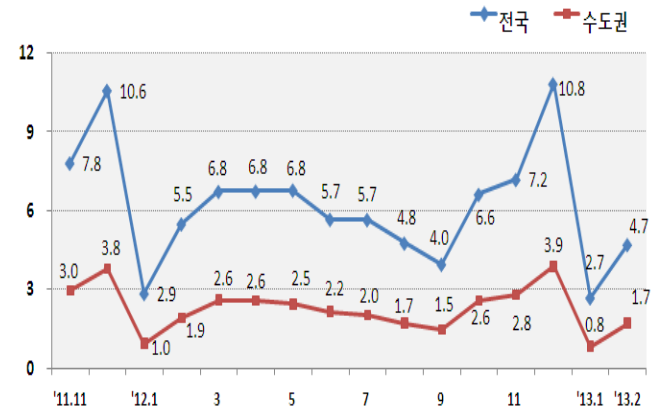
- 전세가격은 이사철 영향으로 상승세 지속되고 있으나 예년 수준보다는 낮은 상승폭
 ✓ 전월세 거래량은 꾸준히 증가, 아파트보다 비아파트에서의 거래량 증가 폭이 커
- 비수도권 지역의 가격 상승률이 빠르게 둔화, 수도권 회복 속도 더디게 진행
- 수도권 공급물량 조정이 2012년도부터 진행, 그 동안 공급된 물량이 시장에서 소화되기 까지 시간 소요 예상

2. 최근 주택 경기 진단(거래)과 4.1대책의 배경

■ 2012년 주택거래 73.5만호, 2006년 이후 최저치 기록, 2월 들어 거래량 다소 증가추세

- 지난해 주택거래량 수준은 직전 5년 평균대비 16.7% 감소, 주택거래가 가장 많았던 2006년 대비 32.1%감소
- 수도권 주택거래량은 직전 5개년 평균대비 31.5% 감소하였는데 특히 서울(-35.7%)의 주택거래량이 크게 감소
- 우리나라의 주거이동율은 35.2%(2010년, 주거실태조사)로 OECD 평균 주거이동률(16%)보다 2배 이상의 높은 수준임. 따라서 주택시장이 성숙기에 진입하면서 주거이동율의 감소가 예상되며 주택거래량도 동반 감소가 불가피할 것으로 예상됨.

▶ 월간 주택매매거래량 추이



▶ 전국 주요 지역의 주택매매 거래량 추이(건, 신고일 기준)

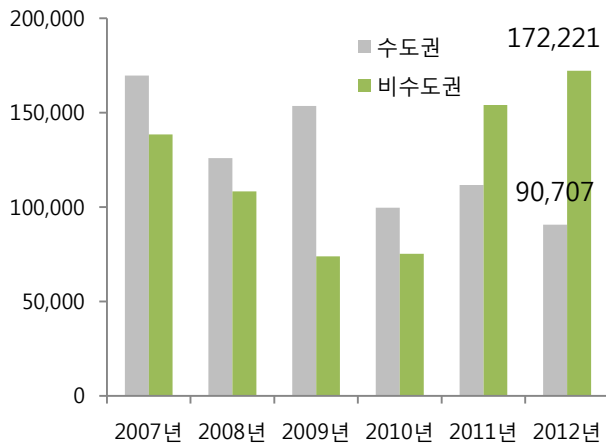
	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	직전 5년 평균대비	2006년 대비
전국	1,082,453	867,933	893,790	870,353	799,864	981,238	735,058	-16.7	-32.1
수도권	697,676	482,533	449,867	395,278	282,503	372,814	271,804	-31.5	-61.0
서울	263,599	159,396	147,023	138,016	88,737	114,315	83,257	-35.7	-68.4
강남3구	33,394	14,150	13,775	25,806	15,345	16,536	12,250	-28.5	-63.3
지방	384,777	385,400	443,923	475,075	517,361	608,424	463,459	-4.6	20.4

자료: 국토해양누리

2. 최근 주택 경기 진단(공급)과 4.1대책의 배경

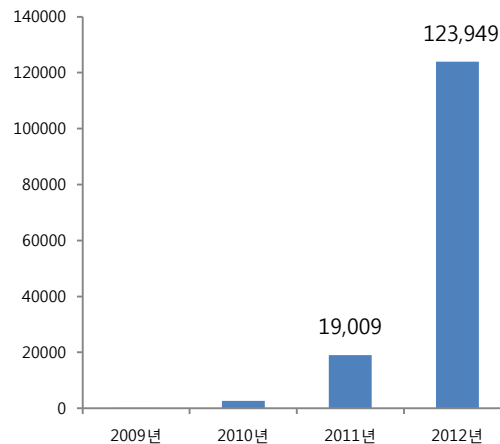
- 지역별 : 수도권 물량 감소, 비수도권 물량 증가(청약 경쟁률도 역전)
- 상품별 : "대규모 분양 아파트 상품" 감소 "소규모 임대주택 상품" 증가
- 재고소진 : 미분양 주택수 정체, 미입주 완공 아파트 증가(수도권 2010~2011년 입주 아파트 평균 입주율 82% 수준)
 - 하자를 빙자한 계약해지 소송 증가, 변용된 계약형태의 입주형태도 증가
 - 잔금비중 높고 회수기간 길어지면서 공사비(사업비) 회수 장기화
- 주택경기 침체에도 불구하고 신규 인허가 물량 증가 → 소형 주택비중이 높아 공사물량규모는 축소.

▶ 신규 아파트 분양물량(단위: 호)



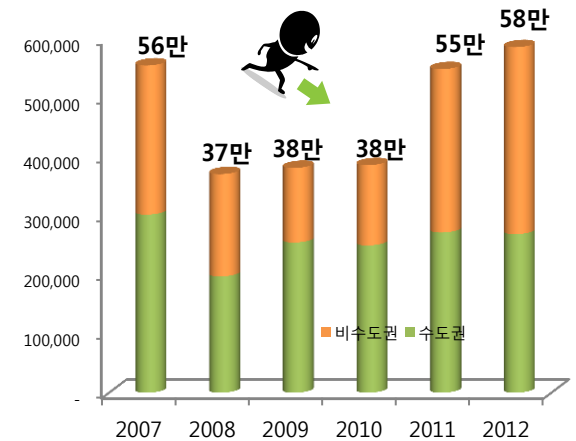
자료: 부동산114㈜

▶ 도시형 생활주택 공급물량(단위: 실)



자료: 국토해양부

▶ 주택건설 인허가 실적(단위: 호)



자료: 국토해양부

2. 최근 주택 경기 진단(공급)과 4.1대책의 배경

- 현재('13. 1월 기준) 전국 미분양 주택수는 7만 3,386호 수도권 미분양 주택수는 33,674호로 최근 10년 동안 가장 높은 수준을 유지하고 있음.
 - ✓ 2007년 이후 수도권 아파트 분양물량은 계속 감소추세에 있으나 미분양 주택수는 계속 증가하고 있음.

※ 분양물량 감소에도 불구하고 미분양 주택수가 증가하는 현상을 통해 현재 분양주택시장은 분양 개시후 판매가 완료될 때까지 소요되는 기간이 장기화되고 있고, 아울러 완공 후에도 미판매되는 악성미분양 물량이 증가하고 있음을 알 수 있음.

- ✓ 현재 수도권 미분양(3만 2,547호)의 49%가 준공후 미분양(1만 5,901호), 이 중 2/3(1만 1,953호)가 대형평형으로 수도권 미분양 주택문제는 양적으로나 질적으로 악화되고 있음.(2012년 12월 기준)

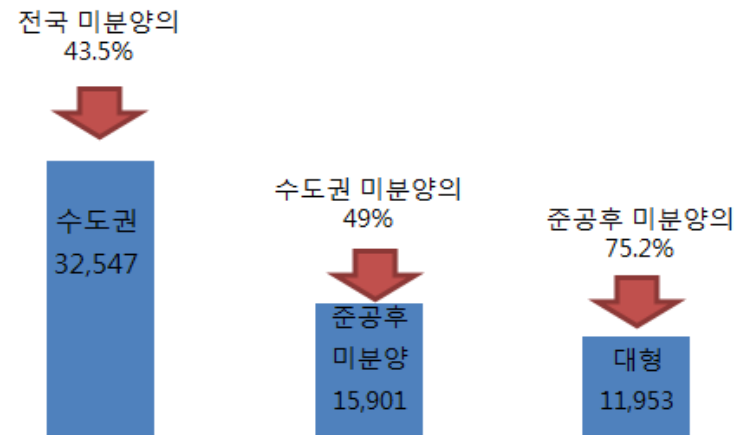
※ 2006년 말에는 전국 미분양의 93.6%가 지방 미분양으로 수도권의 미분양 주택수준은 매우 미미하였으나 2007년 이후 수도권 미분양 주택수가 증가하면서 수도권 비중이 계속 증가, 43.5%(2012년 12월) 까지 높아졌음.

▶ 수도권 아파트 분양물량과 미분양 주택수 추이



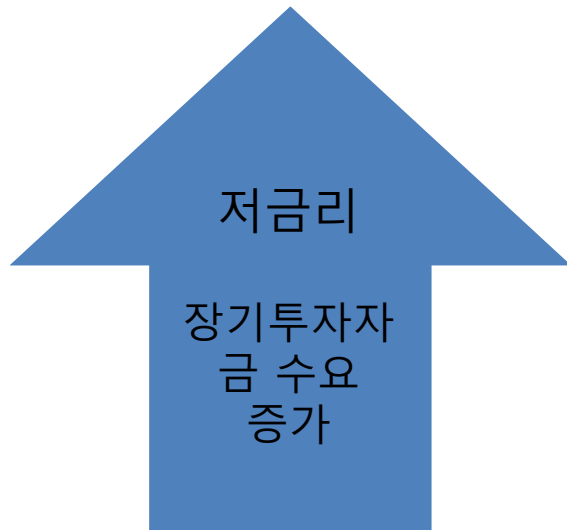
주 : 부동산114(주) 자료를 바탕으로 추정함
 자료 : 한국건설산업연구원

▶ 수도권 미분양 주택 현황(2012.12)



자료 : 한국건설산업연구원

2. 최근 주택 경기 진단(투자시장)과 4.1대책의 배경

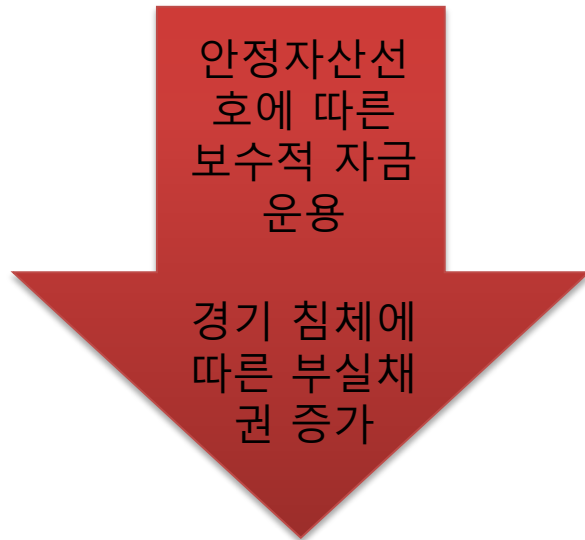


새정부 출범에 대한 기대감(심리 효과)

퇴직연금의 부동산 펀드 허용(부동산 펀드의 오피스 매입 증가)

금리 인하, 시중 유동자금 증가 : 기업의 국내 설비투자 줄고, 개인들은 금융소득 과세 강화(금융소득 4천만원 → 2천만원, 정기예금 대탈출 약 12조 이탈 '12 4Q)

→ 그러나 시중 유동자금의 주택시장으로의 유입은 매우 제한적 (도생주 등 초기투자비 적고 월세형 임대수익이 발생하며 환금성이 높은 상품에 제한적)



국내은행 부동산 PF대출 감소(보수적 자금 운용 기조 확대)

신축 오피스 준공예정물량 증가로 오피스 투자수익률 감소, 공실을 증가 → 투자유인 점차 하락

용산 등 대규모 공모형 개발사업의 좌초, 부동산 개발 투자에 대한 부정적 인식 지속

수도권 주택미분양 적체, 부실채권 정리 및 건설업체 구조조정 등 불확실성 여전히 상존

2. 최근 주택 경기 진단과 4.1대책의 배경



박근혜 정부의 주택 정책 기조는?

- 새 정부의 주택 정책의 방향이나 기조를 엿볼 수 있는 방법은 대선 공약집부터 최근에 발표된 4.1 부동산 종합 대책 등임.
 - ✓ 위의 자료를 바탕으로 새 정부의 주택 관련 정책 방향이나 주요 내용을 예측할 수 있을 것임.

- 제18대 대선 공약집 : 하우스, 렌트 푸어를 제외하고는 특별한 내용 없음.
 - 대통령직인수위원회 제안 박근혜 정부 국정과제 : 민생경제 회복, 리스크 관리부분에 일부 언급
 - 2013년 경제정책방향 : 민생경제 회복, 리스크 관리부분에 일부 언급
 - 2013년도 국토교통부 업무보고 자료
 - 4.1 부동산 종합 대책
- } 기존보다 구체화

2. 최근 주택 경기 진단과 4.1대책의 배경

■ 박근혜 정부의 현재 경제 상황에 대한 인식과 경제운용방향

2013년 경제정책방향

2013년 국내경제 성장률 3.0% → 2.3%

민생경제 회복과 창조경제 구현

경기둔화 장기화 : 단기간 내 경기 개선의 한계

서민경제의 어려움 가중 : 소득 정체, 일자리의 양적 질적 수준 악화

리스크 요인 잠재 : 가계부채, 부동산 시장 침체, 자본유출의 변동성 확대

민생경제여건

장기간 경기둔화에 따른 경기대응 강화 필요성 증가



국내외 경제성장 모두 세입여건에는 부정적

재정여건

- 적극적 거시정책운영
- 내수-수출 동반 견인
- 고용 친화적 환경
- 창조경제 기반

일자리
창출

- 물가안정
- 서민금융, 주거, 교육비 완화
- 맞춤형 복지 강화

민생안정

경제
민주화

- 공정경쟁시스템
- 경영의 투명성, 책임성 제고
- 경제적 약자 보호

리스크
관리강화

- 위기대응체계 강화
- 부문별 위험요인 대응

2. 최근 주택 경기 진단과 4.1대책의 배경

4.1대책의 기초 올해 부처 업무보고에서의 정책방향과 동일



2013년도 국토교통부 업무보고 자료



3. 4.1 부동산 종합대책의 내용과 평가

4.1대책의 주요 구조와 내용

서민-중산층 주거안정

주택시장 정상화

수요진작을 통한 **과잉공급분** 해소

하우스, 렌트푸어 지원

가계부채 문제의 해결

보편적 주거복지

사회의 구조변화와 니즈에 대응

공급 조절

- 1) 공공분양주택 물량 축소
- 2) 공공택지내 민간분양 공급시기 조절
- 3) 원룸형 도시형생활주택 기준 강화 등

수요진작

- 1) 생애최초주택구매자 등 실수요자 지원강화
- 2) 주택구입자에 대한 지원 강화
- 3) 시중 여유자금을 활용한 민간 임대시장 활성화
- 4) 시장 과열기에 도입된 과도한 규제 정비

하우스 푸어

주택보유
희망자

주택매각
희망자

렌트 푸어(목돈 안드는 전세제도)

집주인
참여

집주인
배제

임대주택의 양적 질적 공급 확대

임대주택 연간 11만호 공급
도시외곽보다 도심 임대 주택 확대(철도주택, 매입, 전세 임대주택 확대)
주택 바우처 제도 도입

노후 주택의 정비와 관리

수직 증축 리모델링에 대한 기본 입장 전환(반대 → 조건부 허용)
재정비 사업에서의 관리처분 관련 융통성 부여(주택수 및 현금 청산시기 조정 등)

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

■ 4.1대책의 주요 내용과 평가

1. 주택시장 정상화 : 공급 ↓ 수요 ↑

내용

- ① 주택 공급물량 조절
 - 공공분양주택은 기존 연 7만→2만호로 축소
 - ✓ 수도권 그린벨트내 신규 보금자리지구 지정을 중단, 기존 지구도 공급물량 및 청약시기 등을 조정
 - 신도시 : 주거기능 일변도에서 벗어나 자족기능 강화 → 단계적 개발, 및 용도 전환 등 다각적인 방안 모색
 - 공공 택지내 민간분양 공급시기 조절 : 민간주택 착공시기 탄력 조정
 - 원룸형 도시형생활주택에 대한 공급도 적정수준으로 조정

평가

- ◆ 지금까지 부동산 대책에서 정부가 공급물량을 조정 혹은 축소하겠다고 언급한 적은 한번도 없었음. →사회 경제적 구조변화 측면, 현재 주택시장의 수급상황을 고려할 때 매우 고무적인 것으로 판단됨.
- ◆ 또한 대책의 제일 첫번째로 공급조절을 언급함으로써 이것이 주는 의의도 크다고 판단됨.
- ◆ 아울러 이번 대책의수요 진작은 새로운 공급창출이 아닌 기존 과잉 공급분의 해소를 위한 것임을 강조하고 있음.

- 그러나 민간부분의 공급물량 조정수단이 일시적인 것으로 근본적인 문제해결에는 미흡
- 공공부분 역시 총량이 아닌 시기별, 경제적 지속성 등을 감안한 미세한 물량조정 및 실천전략이 필요
 - ✓ 기존의 임대주택공급 계획 물량에 보금자리 분양주택의 임대 전환, 철도주택 20만호 포함 시 단기적으로 정부의 예산 및 재원조달 범위를 넘어설 것으로 예상됨
 - ✓ 미착공 임대주택 사업지구에 대한 대책도 필요

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

1. 주택시장 정상화 : 공급 ↓ 수요 ↑

② 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출



가. 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화

나. 주택구입자에 대한 지원 강화

다. 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화

라. 시장 과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등

무주택자

유주택자

- 생애 최초
- Not 생애최초 but 무주택자
 - ❖ 하우스 푸어의 주택내 임차가구 및 전세가구의 매매전환
 - ❖ 무주택 서민의 주택구매

생애최초

부부합산 소득 6천만원(5.5천에서 상향) 이하 생애최초 주택구입자금 지원 확대

- ✓ 금리(3.8%→3.3~3.5%) 우대
- ✓ 대상자의 LTV(70%), DTI 규제 은행권 자율 적용
- ✓ 취득세 한시면제(~'13.12.31)

부부합산 소득
6천만원 이하
85㎡이하
주택가격
6억원 이하

Not 생애최초 but 무주택자

전세거주자가 해당 주택을 매매로 전환할 경우 구매 지원

- ✓ 일정요건의 주택* 또는 현재 임차로 거주중인 주택을 구입하는 무주택자(연소득 6천만원 이하)에게 생애최초 수준(3.5%)의 자금 지원
 - ※ 85㎡이하, 주택가격 6억 이하, 주택가격 하락으로 LTV 70% 이상인 주택

- 근로자·서민 주택구입자금의 금리(4.3 → 4.0%) 인하 및 소득요건(부부합산 연소득 4천만원 → 4.5천만원) 완화

내용

평가

- 현재 전세금에 대출이 포함되어 있는 무주택 가구 등 주택구입 대기수요로 머물렀던 무주택 가구(생애최초 포함)에게는 유용한 대책
- 지역별 소득, 주택가격 수준의 격차를 감안할 때, 수도권의 소득 기준은 아직도 낮은 수준으로 파악됨.

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

1. 주택시장 정상화 : 공급 ↓ 수요 ↑

② 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출

가. 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화

나. 주택구입자에 대한 지원 강화

다. 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화
라. 시장 과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등

무주택자

유주택자

- 사는 사람(buyer)에 대해서는 특별한 기준 없음
- 대상 주택 기준 부여
- 기존 주택은 매도자(seller) 기준 부여

수요진작



85㎡이하
주택가격
9억원 이하

- **연말까지 신축-미분양-기존주택 구입시 양도세 한시 감면**(국회 상임위 통과일로부터 연말까지)
 - ✓ 금년말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택(9억원 이하)
 - ✓ 1세대 1주택자(일시적 2주택자 포함)가 보유한 85㎡·9억 이하 기존주택을 구입하는 경우
 - ✓ 취득후 5년간의 양도소득 세액 전액 면제
 - ※ 5년 이후 양도시 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득금액은 과세대상에서 공제
- **주택 거래시 과도한 稅 부담 완화(MB 정부 동안 계속 개정을 추진해 왔던 사항)**
 - ✓ 다주택자 양도세 중과(50 ~ 60%) 제도 폐지, 단기 양도세율도 인하(1년내 주택 단기양도는 50%→40%로, 2년내 단기양도는 40%→기본 세율(6~38%)로 과세)
 - ✓ 법인의 부동산 양도소득에 대한 일반법인세 외 추가과세(30%) 제도 폐지
- **유주택자들의 신축주택으로의 주택교체 수요 수용하도록 청약제도 개선**
 - ✓ 민영주택 청약가점제('07.9 ~)를 85㎡이하에서만 적용(85㎡ 초과 폐지) 적용비율 완화(75% → 40%)
 - ✓ 유주택자(1주택 이상)에게도 가점제 청약 1순위 자격 부여

내용

평가

- 신축 및 미분양 주택에 이어 기존 주택에 대해서도 양도세를 한시 감면한 것은 최초로 정부의 강력한 주택경기 활성화 의지를 표명, 시장의 심리회복에 긍정적인 영향을 줄 것으로 판단됨.
- 한시적 조치임에도 불구하고 여전히 규모나 가액 기준 등 제한이 많고, 거주목적이나 투자목적의 주택수요 모두 이미 주택의 다운 사이징으로 진행되는 점을 감안할 때, 중소형 주택에 대한 수요 쓸림이 가중될 전망
- 청약제도의 경우 민영 대형주택에 대해서는 근본적인 폐지가 필요, 여전히 미온적인 대응으로 판단

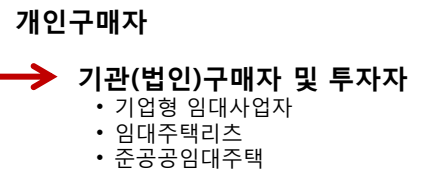
3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

1. 주택시장 정상화 : 공급 ↓ 수요 ↑

② 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출



- 가. 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화
- 나. 주택구입자에 대한 지원 강화
- 다. 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화
- 라. 시장 과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등



- 기업형 임대사업자의 토지매입비, 임대관리 부담 완화
 - ✓ 「토지임대부 임대주택」제도 도입 추진(임대주택법 개정)
 - ✓ '주택임대관리업'을 신설하고, 세제혜택 강구(주택법 등 개정)
- 임대주택리츠·펀드 등을 활용한 기업형 임대사업 육성
 - ✓ 임대주택리츠의 1인당 주식소유한도, 공모의무 적용 배제, 리츠·펀드의 민영주택 우선공급 조례제정*을 독려
- 민간주택이면서도 임대료 인상 규제 등 공공성을 갖는 '준공공임대주택' 신설 세제혜택 부여
 - ✓ 의무 임대기간 준수, 임대료 인상을 제한 요건을 충족하는 경우 준공공 임대주택으로 등록, 세제감면
 - ✓ 85㎡이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세 이하) 및 임대료 인상을 제한 등 의무 부여
 - ✓ 발표일 이후 신규 구입 주택에 한해 적용하고, 관리의 효율성을 위해 '주택임대 관리업자'에게 위탁 관리한 경우로 한정
 - ✓ 재산세를 공공임대주택 수준으로 감면하고, 양도세 장기보유 특별 공제율 60% 적용(현재 다주택자 최대 30%)

내용

평가

- 과거에는 시중 유동자금을 활용한 주택경기 활성화에 주로 개인의 다주택보유를 장려한 반면 이번 대책에서는 기업형 임대사업자 및 임대주택 리츠 등 기관 및 간접투자자를 대상으로 하고 있다는 것이 특징적임.
- 건설형 임대주택 사업에 걸림돌이었던 택지비를 인하할 수 있는 토지 임대부 임대주택 제도 도입은 긍정적, 신속 주택시장의 구조변화(분양형에서 임대형으로 전환)가 예상됨
- 준공공 임대주택의 경우 미국의 LIHTC제도등과 유사, 민간의 기존주택을 활용한다는 측면에서 고무적, 이번 대책에서 제시한 세제감면만으로는 유인이 적어 세부적이고 구체적인 후속조치 마련이 요구

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

1. 주택시장 정상화 : 공급 ↓ 수요 ↑

② 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출

- 가. 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화
- 나. 주택구입자에 대한 지원 강화
- 다. 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화
- 라. 시장 과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등

→ 시장의 제도적 환경(개발, 거래 등)의 개선

수요진작



변화된 시장 환경에 맞춰 근본적인 제도 개선이 필요

- 분양가상한제 → 신속적으로 운영
- 토지거래허가구역 해제
 - ✓ 대규모 투자를 수반하는 계획입지 개발사업에 대한 개발부담금 한시감면(향후1년간 수도권50%, 이외 지역 100%감면)
 - * 택지개발·산업단지개발·관광단지 조성·도시환경정비사업 등
- 규제완화를 통한 주택정비사업 활성화(도시및주거환경정비법 개정)
 - ✓ 소형주택 공급 확대를 위하여, 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위내에서 2주택 공급을 허용(현재는 기존주택의 종전가격 범위 내에서만 2주택 공급을 허용)
 - ✓ 조합의 금융비용 절감을 위해 주택 미분양자에 대한 현금청산시기를 사업 후반부 연장 허용(분양신청종료일 이후 150일 이내 → 관리처분계획 인가 이후 90일 이내)
- 리모델링 규제 개선(주택법 개정)
 - ✓ 15년 이상 경과된 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위내에서 수직증축 리모델링을 허용

내용

- 지난 5년 동안 지속적으로 개정을 추진했던 과제로 시장에서는 내용보다 정책의 집행여부(국회 통과)에 더 많은 관심
 - ✓ 토지거래 허가제도 및 개발부담금 제도 등은 고도 성장-가격 상승기에 적합한 제도로 저성장-가격 정체기에서는 한시적 감면이 아닌 근본적인 제도 개선이 필요
- 주택재정비 사업의 관리처분상의 융통성 부여는 바람직하나 노후 주택의 소유자들이 고령화, 추가부담금의 조달능력이 낮아짐을 감안할 때, 근본적인 대책 마련이 필요
 - 리모델링의 수직증축에 대한 입장전환은 시장에 긍정적 영향, 다만 비용 대비 효율성 등을 감안, 재정비 사업에 대한 총체적인 틀에서 리모델링의 정책 방향이 검토되어야 할 것임.

평가

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

2. 하우스·렌트푸어 지원

가. 주택보유 희망자 → 채무조정 활성화, 대출채권 매각제도

나. 주택매각 희망자 : 임대주택 리츠에 매각

- 연채우려자
- 3개월 이상 연체자
- 원리금 상환이 어려운 차주

내용

- 금융권·신복위를 통한 채무조정 : 연채우려, 장·단기 연체자
 - ✓ 금융권 자체적으로 프리워크아웃 확대 : 채무조정시 기존대출 취급시점의 대출한도를 계속 적용할 수 있도록 LTV규제 예외 허용
 - ✓ 신용회복제도의 수혜범위를 주택담보대출까지 확대(신용회복위원회)
- 자산관리공사(캠코)를 통한 부실채권 매입 : 3개월 이상 연체차주
 - ✓ 3개월이상 연체된 부실 주택담보대출채권을 매입
 - ✓ 차주가 동의할 경우 원금상환 유예, 장기분할상환 전환 등 채무조정 실시, 다른 금융회사가 同 차주에 대해 보유한 3개월 이상 연체채권도 가능한 범위에서 최대한 매입
 - ✓ 차주에게 환매조건부로 해당 담보주택의 일부 지분을 매각할 수 있는 옵션을 제공(총 1,000억원 규모(지분매입 100억 한도)의 시범사업으로 추진)
- 주택담보대출채권 매각제도 : 원리금 상환이 어려운 정상 차주
 - ✓ 주택금융공사가 은행으로부터 하우스 푸어의 선순위 주택담보대출채권을 매입하고 채무조정을 실시
 - ✓ 차주는 주택금융공사에 은행 대출금리 수준의 이자를 납입하되, 상환유예기간(최장 10년)이 종료되는 시점부터 원금을 분할 상환 → 주택금융공사는 매입한 채권을 기초로 MBS를 발행하여 자금조달
 - ※ 원금 상환중이거나 거치기간 종료가 임박한 미연체 정상차주 중 거주주택, 소득 등이 일정요건*을 충족하는 차주를 대상('13년중 1조원 한도로 채권을 매입 '14년부터는 주택금융공사의 유통화 여력을 감안하여 규모를 점진적으로 확대)
 - * 일정요건: 6억원 이하·85㎡이하 1주택 보유자, 연소득 5천만원이하, 대출금액 2억원 이하 등

평가

- 대선 공약상에서 제시된 내용들을 매우 세부적으로 구체화 시켰다는 점에서는 긍정적 평가
 - ✓ 세일 앤 리스백 제도의 실행과정에서 문제가 되었던 주택보유 희망자 등을 고려한 정책설계 등은 긍정적으로 평가
- 하우스 푸어의 대상은 주택경기나 거시경제 상황에 따라 매우 유동적일 수 있어 단계적 접근을 통한 도덕적 해이의 방지가 필요
 - ✓ 우선 번재능력이 취약한 저소득 층의 하우스 푸어에 중점을 두되 주택경기 활성화 대책 등을 통해 정상화될 수 있는 부분에 대한 여지를 남겨둘 필요가 있음(과도한 정부 개입에 따른 도덕적 해이 방지 필요)
- 무분별한 주택담보대출을 시행했던 금융기관에 대한 책임 및 손실 공유가 사실상 배제

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

2. 하우스·렌트푸어 지원

가. 주택보유 희망자 → 채무조정 활성화, 대출채권 매각제도

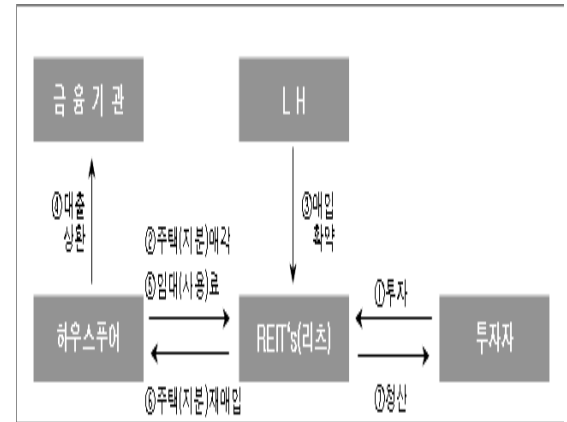
나. 주택매각 희망자 : 임대주택 리츠에 매각

다. 50세 이상 은퇴자 : 주택연금 사전가입제도

- 주택연금 가입연령을 60세 → 50세로 낮춤
- ✓ 주택연금 일부를 일시금으로 받아 부채상환에 활용 허용

- 주택 소유자가 여건에 따라 주택(또는 주택지분 일부)을 리츠에 매각, 해당주택을 임차하여 거주
 - ✓ [매입자 혜택] 리츠가 취득하는 주택 또는 지분에 대해 증부세 감면, 취득세 면제, 재산세 최저세율(0.1%) 부과, 국민주택기금 출자, 감정평가액 이하에서 역경매 방식으로 매입
 - 원소유자가 재매입하지 않은 주택은 리츠가 시장에 매각하고, 미매각된 주택은 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용
 - 리츠가 주택지분 전체를 확보한 경우, 일반 매각 또는 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용
 - ✓ [매도자 혜택] 1세대 1주택 소유자가 임대주택 리츠에 아파트(전용 85㎡ 이하)를 매각하고, 이를 5년간 임차
 - 5년간 주변 시세로 보증부월세 형태로 임대 → 임대기간이 끝나면 일반인에 분양하되 원소유자에게도 우선권* 부여(조기 매각 허용)
 - ※ 재매입우선권은 임대 종료 후 처분 시의 감정평가액으로 행사

▶ 임대주택 리츠 개념도



내용

평가

- [임대후 매각 시] 원소유자가 5년 후 재 매입하고자 할 경우 거래가격 조건에도 불구하고 민원의 여지가 있음
 - ✓ 다른 혜택을 통해 임대기간을 연장, 해당 주택이 임대형으로 유지되도록 하던지, 아니면 제3자 매각만 허용할 필요가 있음.
 - ✓ 5년 후 시장에 매각이 안될 경우 LH의 매입확약 조건은 LH의 과도한 자금부담이 될 수 있음
- 국민주택 기금의 사용처가 계속 증가하나 자원확보 여건은 계속 악화됨에 따라 이에 대한 근본적인 대책 마련이 요구됨.
 - ✓ 현재 국민주택기금은 가격이 상승하고 주택수요 및 거래가 증가해야 조성금이 늘어나는 구조임

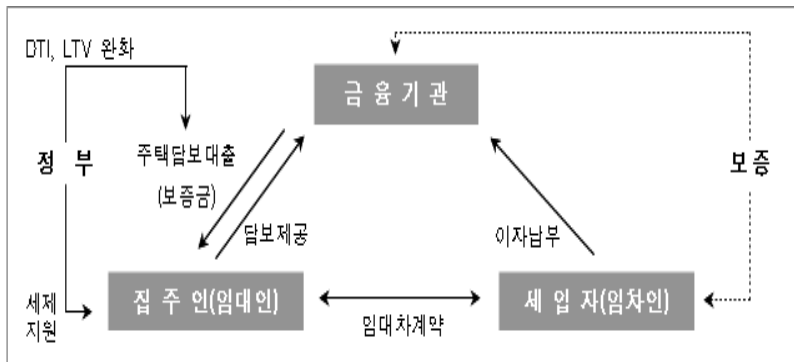
3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

2. 하우스·렌트푸어 지원

가. 목돈 안드는 전세 ① : 집 주인 담보대출 방식

- (대출한도) 수도권 5천만원, 지방 3천만원
✓ 이자부담분의 일부 선납 또는 공적기관 보증을 통해 임차인 이자 연체리스크 방지
- (적용대상) 부부합산 연소득 6천만원 이하 무주택 세대주로서 전세보증금 3억원(지방 2억원) 이하
- (집주인 인센티브 : 세금 감면, 이율 인하)
 - (세제) 전세보증금 대출분에 대해 소득세 비과세
 - 전세자금용 담보대출 이자 납입액의 40% 소득공제
 - 다주택자 양도세 중과 폐지
 - 대출규모에 비례하여 재산세·종부세 감면
 - (금융) 연말까지 DTI를 금융회사 자율로 적용, LTV도 70%까지 완화

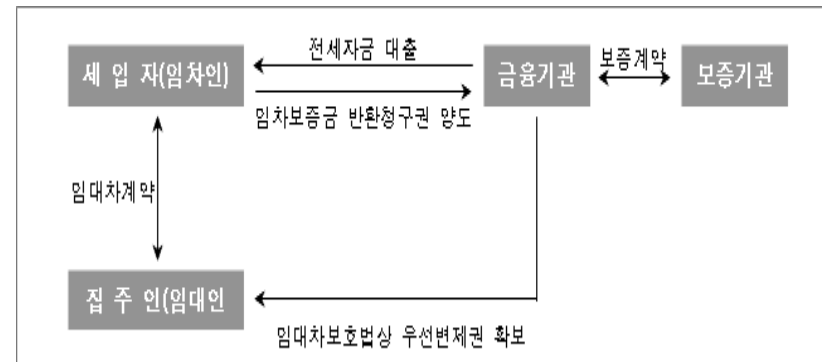
▶ 목돈 안드는 전세 ① : 집주인 담보대출 방식



나. 목돈 안드는 전세 ② : 임차보증금 반환청구권 양도방식

- 임차인이 대출금의 120% 내에서 보증금 반환채권을 양도
✓ 계약만료시 임차인의 보증금 단독 수령·사용 방지, 임차주택이 경매로 처분되는 경우 세입자의 단독 배당참가 방지
- 세입자가 전입신고를 하고 확정일자를 받은 경우 보증금 반환채권을 양도받은 금융기관에 우선변제권 인정
- 임차보증금반환청구권 및 우선변제권을 통해 강화된 전세대출의 담보력을 바탕으로 저리의 전세대출 지원 확대
※ 일반적으로 전세자금을 마련하는데 필요한 금융비용(6~7%)에 비해 약 2%p 금리인하 효과 기대

▶ 목돈 안드는 전세 ② : 임차 보증금 반환청구권 양도방식



3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

2. 하우스·렌트푸어 지원

다. 주택기금을 통한 저리 대출 확대

- 전세자금 대출요건 조정을 통해 목돈 마련 부담 완화
 - ✓ 소득요건을 500만원 상향(현 부부합산 4→4.5천 만원), 대출한도 상향(현 8천 만원→수도권 1억 원, 지방 8천 만원)
 - ✓ 지원금리도 현행 3.7%에서 3.5%로 하향 조정
- 전세금 증액분에 대해서도 기금 추가대출을 허용
 - ✓ * (현행) 개인별 보증한도가 남아있어도 추가대출 금지 → (개선) 보증 한도내 허용

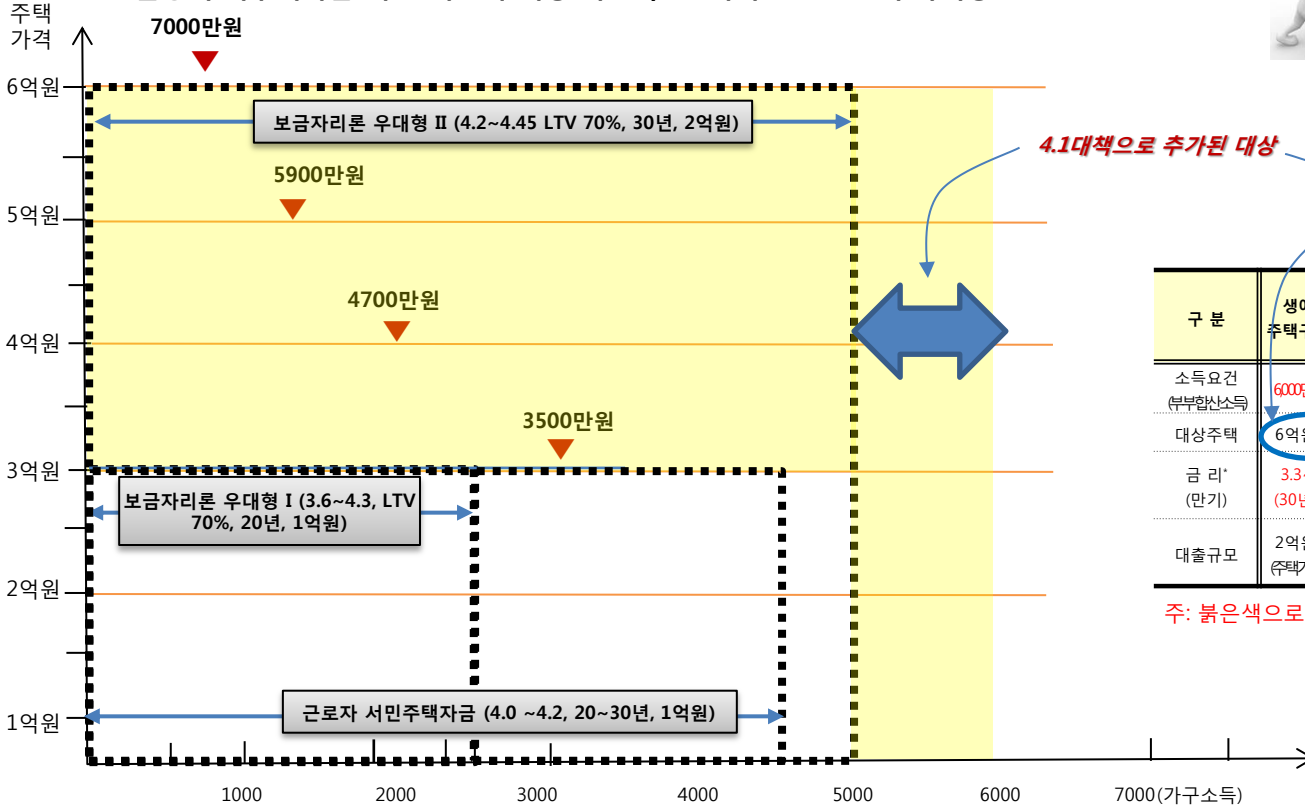
내용

- [목돈 안드는 전세] 공약단계에서 논란이 있었던 문제들에 대한 다양한 해결 방식을 제시, 두 가지 유형으로 구분한 정책 설계는 긍정적 평가
 - ✓ 목돈 안드는 전세제도1의 경우 하우스 푸어가 염려되는 주택에서의 전세보증금(깡통전세) 증액에 유용하게 사용(세입자 집주인 모두 혜택)
 - ✓ 목돈 안드는 전세제도2의 경우 과연 수요가 있을지 의문, 두 제도 모두 임차보증에 대한 비용증가가 예상되는데 한국 정서상 이에 대한 시장의 수용여부가 의문
- 저리의 전세자금 대출의 경우 근로자 서민주택자금대출(구매지원)과 충돌, 소득 4.5천만원 이하의 경우 전세자금대출이 구매자금의 대출 금리 차이 사실상 없어
 - ✓ 구매수요 활성화에 오히려 걸림돌이 될 수 있는 정책상 충돌 우려 : 생애최초주택구매가 아닌 경우 구매자금대출 금리보다 전세자금대출 금리가 훨씬 유리

평가

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

▶ **현행 주택구매자금 지원 제도의 대상 기준과 4.1대책으로 인한 추가대상**



생애최초구매 대상 주택에 대한 기준은 적정한가?

...4.1대책에서 주택시장 활성화의 의미는...

이미 기존 생애최초 주택구매자금도 6억원 이하의 주택으로 실행

4.1대책으로 추가된 대상

구분	생애최초 주택구입자금	보금자리론		국민주택기금	
		우대형 I	우대형 II	근로자 서민주택구매	근로자 서민전세
소득요건 (부부합산소득)	6000만원 이하	2500만원 이하	5000만원 이하	4500만원 이하	-
대상주택	6억원 이하	3억원 이하	6억원 이하	3억원 이하	전세 대출금의 70%
금리 (만기)	3.3~3.5% (30년 만기)	3.6~4.3% (10~20년)	(좌 등)	4.0~4.2% (20~30년)	35 (2년 3회 연장)
대출규모	2억원 이내 (주택가격 70%)	1억원 이내 (주택가격 70%)	2억원 이내 (주택가격 70%)	1억원 이내	8000만원 (수도권 1억원)

주: 붉은색으로 표시된 것이 이번 대책에서 변경된 내용임.

모기지 상환이자 소득공제(3억원 이하 주택)

최대 1억원 금리 3.5% ← 근로자 서민 전세자금대출

취득세 1%, 금리 4.0% ← 근로자 서민주택구매자금대출
Not 생애최초 But 무주택

취득세 감면, 금리 3.3~3.5%, 30년 상환, LTV 70%

← 생애최초

주: 위의 ▼ 는 주택가격과 소득수준을 고려한 구매력을 추정한 것으로 주택가격에 맞추어 LTV 70%, DTI 40, 30년 상환 3.5% 금리를 적용 최소 연소득을 추정하였음

- ✓ 3억원 주택 : 최소 연소득 3500만원 이상
- ✓ 4억원 주택 : 최소 연소득 4700만원 이상
- ✓ 5억원 주택 : 최소 연소득 5900만원 이상
- ✓ 6억원 주택 : 최소 연소득 7000만원 이상

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가



생애최초구매 대상 주택에 대한 기준은 적정한가?

- 동일한 규모라도 주택의 유형(아파트, 다세대, 연립 등)이나 입지에 따른 가격 차이가 존재, **구매자의 선택의 폭을 확대하기 위해서는 6억원 이하 정도가 적정**
 - ✓ 주택구매를 위한 자산(전세보증금 혹은 저축을 통한 금융자산)을 전혀 보유하지 않은 계층을 대상으로 한다면 3억원 이하의 주택이 구매력 대비 적정할 것으로 판단됨.
 - ✓ 그러나 주택구매를 위한 **자산이 있는 경우(전세보증금이나 저축액)**에는 3~6억원 정도까지도 적정할 것으로 예상된다.
- 주택 가액 **6억원 기준**은 기존에 시행되고 있는 **주택금융공사의 모기지론 우대형 II 와의 형평성 측면에서도 큰 차이가 없음(현행도 6억원 이하)**
 - ✓ 특히 3억원 이하의 주택구입의 경우 이미 모기지 상환이자에 대한 소득공제가 시행되고 있어 종합적으로 살펴볼 때 3억원 이상의 주택보다 혜택이 큼.
- **수도권의 경우** 현재 기준 하에서 **주택구매를 촉진시키기 위해서는 오히려 소득 기준의 상향 검토가 요구됨.**
 - ✓ 기존 재고 주택(아파트 기준)으로 살펴보면 전국적으로는 70%, 수도권 53%가 3억원 이하의 주택이나 서울의 경우 전체 아파트 중 3억원 이하의 아파트가 24%, 한강 이남의 경우 16%에 불과, 오히려 3억원~6억원 이하의 아파트(서울은 49%, , 한강 이남 45.2%, 한강 이북 53.6%)가 더 많은 비중을 차지하고 있음.

3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

3. 보편적 주거복지

내용


- (총량) 계획기준을 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호 공급
 - ✓ 임대주택은 건설(7만)과 매입·전세방식(4만)을 합하여 연 11만호,
 - ✓ 분양주택은 최근 시장여건 등을 감안하여 연 2만호 공급
- 공공건설임대 물량은 외곽(그린벨트, 신도시) 보다는 도심(철도부지, 국공유지 등 활용)내 입지가능한 물량을 대폭 확대
 - ✓ 도심내 즉시 입주 가능한 매입·전세임대 물량을 확대
- 행복주택 공급 : (개념) 철도부지, 유휴 국·공유지, 미매각 공공시설용지 등 도심내 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용하여 임대주택을 공급
 - ✓ 업무·상업시설 등을 복합개발함으로써 도심재생도 병행
 - ✓ (공급물량) 향후 5년간('13~'17) 총 20만호를 공급(인허가 기준)
 - ✓ '13년에는 수도권 도시의 6~8개 지구에서 약 1만호를 시범사업으로 공급(일부는 착공 추진)
 - ✓ (임주대상) 공급물량 중 80%를 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 사회활동이 왕성한 계층(60%)과 주거취약 계층(20%)에 우선 공급 → 나머지 20%는 소득 수준에 따라 차등 공급
 - ✓ (임대료) 소득수준 등 적정 부담능력을 고려하여 주변 시세보다 저렴하게 공급
 - ✓ (사업시행) LH, 지방공사(SH 등) 중심으로 추진하되, 공공-민간 공동사업시행 등 민간건설업체의 참여를 확대

평가

- 공공분양주택의 임대전환에 대한 비용적 측면의 지속가능성 검토 필요
 - ✓ 7만호 임대를 모두 장기 공공임대주택으로 건설하기 위해서는 현재 투입재원의 2배 가량의 건설자금이 필요
 - ✓ 행복주택건설과 기존 공공택지 및 보금자리 지구 내 임대주택 건설물량과의 시기 조절 등도 필요(특히 도시 외곽 신도시내 임대주택용지에 대한 향후 추진 방향 검토 필요)
- 행복주택이 대상으로 하고 있는 계층은 출산장려나 청년층 주거지원 측면에서 바람직, 기대도 큰 편임. 따라서 구체적인 공급기준(청약저축 가입자, 소득 수준)이나, 공급방식 등에 대한 의견청취와 세부기준마련이 필요


3. 새정부의 부동산 종합대책의 내용과 평가

새 정부 첫 주택시장 안정대책 에 대한 총평 → 기대보다 다양한 정책 카드(경기부양 의지 내포)
 → 시장의 기대감 회복에는 긍정적 But 전반적인 수요회복에는 한계
 → 시행시기의 단축이 효과 극대화의 핵심 요소



긍정적
측면

사상 최초로 공급물량 조정, 기존-신축-미분양 주택 양도세 감면 시행(경기부양 의지)
 젊은층의 주택구매에 대한 전폭적 지원
 다양한 제도 개선 의지 표명 → 침체된 시장의 심리회복에는 기여
 표면적인 금융규제 완화는 없으나 제한 금융규제 완화 허용



부정적
측면

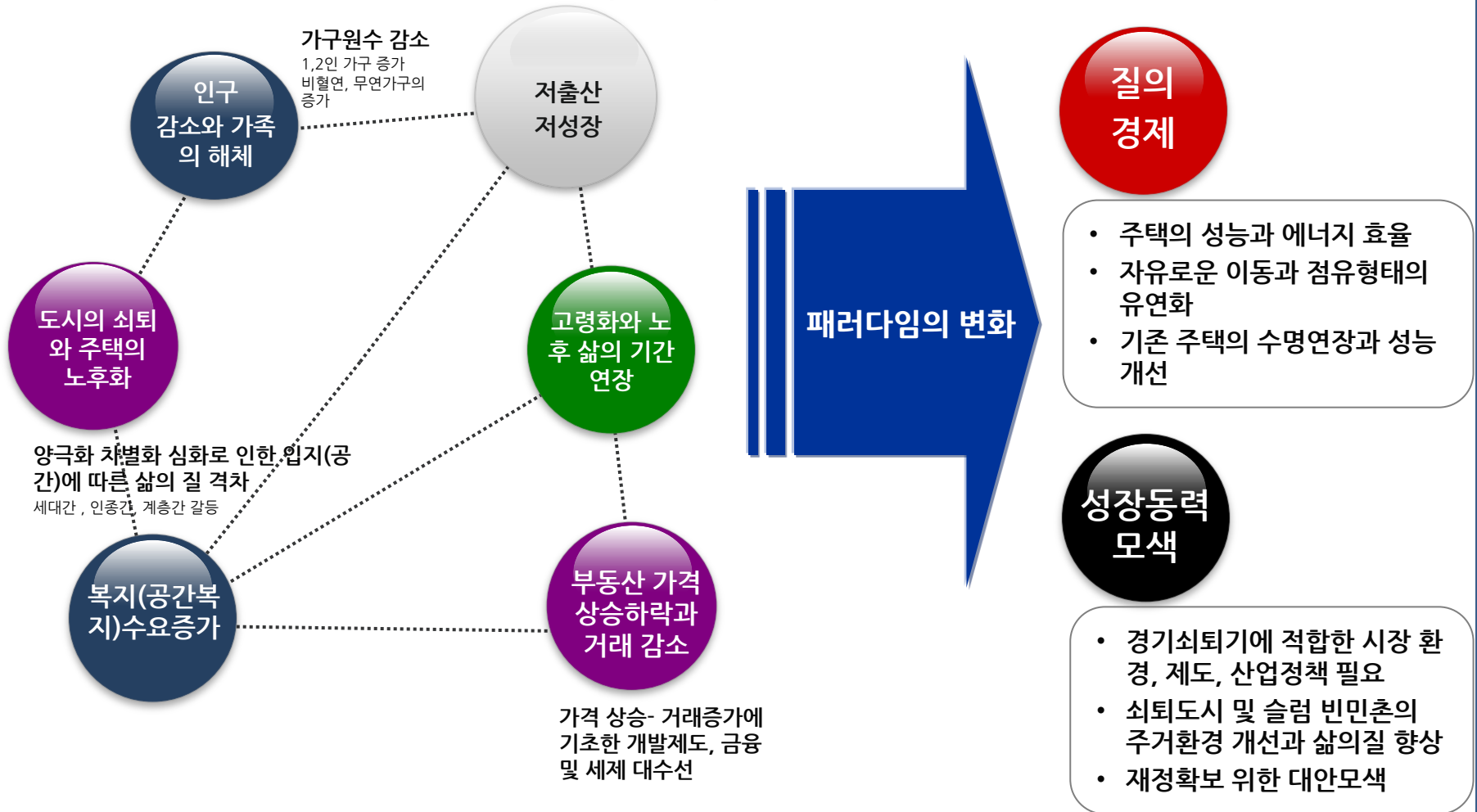
대부분 국회를 통과해야 본격 시행(시행되기 까지 거래 공백 및 관망세 가중)
 시행 지연 및 정책 변경에 대한 불확실성 존재(세부 기준이나 내용의 변경 등)
 경기활성화를 위한 한시적 조치라면 대상 기준을 좀 더 확대하는 것이 효과적
 수도권 주택문제 해결에 대한 해법은 미흡(고가 대형 아파트 등)
 하우스 및 렌트 푸어 정책에 대한 실효성 문제(도덕적 해이, 금융기관들의 고통분
 담 역할이 누락)

근원적인 주택시장 회복 및 정상화를 위해서는 **중장기 시각의** 후속대책 필요

4. 향후 주택 정책의 방향과 과제

■ 근본적인 주택시장의 회복과 정상화를 위한 **중장기적 시각**이란?.. 사회 경제 환경의 **구조적 변화를 수용하는** 정책적 접근

저성장, 고령화, 양극화에 대응하는 주택-도시정책의 로드맵 재수립 필요



4. 향후 주택 정책의 방향과 과제

과거~지금까지의 주택시장의 문제와 이슈

- **주택 스톡양의 절대적 부족(신축이 중요)**
 - ✓ 주거 및 도시 인프라 정비와 단기간내 주택공급의 확대
 - ✓ 주택공급 확대를 위한 토지조성과 산업기반 마련
- **주택가격의 급등과 사회 불안(수요 억제 및 관리)**
 - ✓ 주택가격 폭등과 투기수요 증가
 - ✓ 주택임대료의 폭등과 무주택 차가구의 주거불안
 - ✓ 주택가격 상승에 대한 임금상승 압박
- **주택거래 시장의 투명성 확보와 거래 질서 확립**
 - ✓ 주택등기제도, 전세권 설정 및 임차자 보호제도
 - ✓ 신축 주택의 공급 및 배분 제도
 - ✓ 투기수요 억제 및 불로소득 환수 방안 등

향후 당면하게 될 주택시장의 문제와 이슈

- **미착공 대규모 개발사업지에 대한 처리**
 - ✓ 가격 상승기, 초과수요기에 수립된 대규모 주택지 개발에 대한 수정(특히, 수도권외 미착공 2기 신도시, 보금자리 주택지구 등)
 - ✓ 도시인프라 확충을 통한 접근성 제고, 용도 전환 등
- **기존 주택의 유지 관리와 유통, 정비**
 - ✓ 대규모 고층 아파트 단지의 노후화에 대한 대응
 - ✓ 도시의 양극화(공가와 주택부족 문제가 공존)로 인한 주택의 처리와 신규 공급 조절
 - ✓ 유지 관리 및 성능 향상 관련 산업과 R&D투자와 산업육성
- **주택가치의 하락에 대한 대응(주택의 노후 불량화, 지방세수 부족의 문제)**
 - ✓ 적정 주택가격 상승 및 수준유지를 위한 정책개입이 필요(성능향상 및 장수명화를 위한 재정비 유도)
 - ✓ 거래 감소, 임대 수요 증가에 따른 세수 부족분에 대한 대체 세원의 발굴
- **사회 안전망으로서의 주거 복지에 대응**
 - ✓ 출산장려 및 가족 해체를 방지하기 위한 커뮤니티 설계 측면에서의 주거 및 도시정책수립
 - ✓ 고령층의 주거복지를 위한 주택의 역할 도모(유동화)
 - ✓ 외국인의 주거문제와 공간적 융합

4. 향후 주택 정책의 방향과 과제_ 핵심 이슈 1

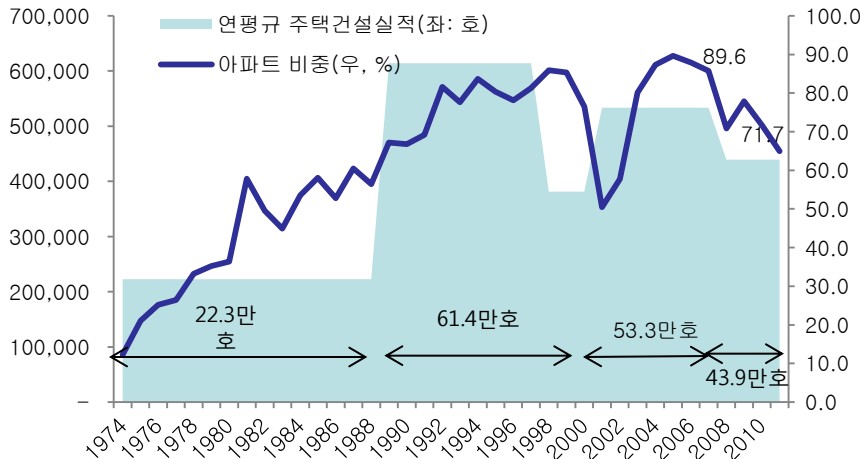
■ 인구 및 주택의 고령화

▶ 주택 유형별 준공연수별 현황

구분	6~15년 (1995~2004년)	16~30년 (1980~1994년)	30년 이상 (1979년 이전)	합계
전체	5,383,734 (38.8)	4,976,596 (35.8)	1,349,081 (9.7)	13,883,571 (100.0)
단독주택	876,094 (23.1)	1,455,633 (38.3)	1,163,435 (30.6)	3,797,112 (100.0)
아파트	3,652,353 (44.6)	2,690,159 (32.9)	123,323 (1.5)	8,185,063 (100.0)
연립·다세대	805,201 (46.0)	766,094 (43.8)	41,338 (2.4)	1,750,116 (100.0)

주: 전체에는 비주거용 건물 내 주택도 포함하여 산출함.
 자료: 통계청(2010), 인구주택총조사.

▶ 연평균 신축 주택시장의 규모 추이



- **향후 주택가격 상승이 멈추고 거래가 축소되면 주택개량수요는 더욱 증가 불가피**
 - ✓ 고령화 사회가 될수록 주택의 수명을 연장하고 기능을 보완하는 재정비 수요는 더 늘어날 것으로 예상
 - ✓ 인간의 수명이 연장된 만큼 주택에서 거주해야 하는 총 기간이 더 늘어났기 때문임.
 - ✓ 지금까지는 60세 이상의 되면 주택 개보수에 대한 투자가 사실상 종료되던 것이 일반적이었지만 앞으로는 노후에 안전하고 쾌적한 주거요건을 갖추기 위해 주택을 개보수 하려는 수요는 오히려 60대에서 늘어날 것으로 예상됨.
- **특히 2022년 이후가 되면 전체 아파트 재고의 1/3 이 개량이 필요**
 - ✓ 1990년대 초 건설된 대규모 신도시 아파트들이 30년이 경과, 재정비 시기가 도래
 - ✓ 그러나 주택소유자들 역시 고령화 되면서 추가부담금을 지불하는 재정비 사업의 참여는 점차 어려워질 전망
- **앞으로는 고밀의 노후 아파트를 과연 어떻게 정비?**
 - ✓ 아파트를 단독주택으로? (X)
 - ✓ 추가 용적률 상승여력 X
 - ✓ 집합소유자들의 다양한 니즈와 이해관계 상충
- **저성장 시대 대규모 노후 공동주택에 대한 재정비 방안 및 재원조달 대책 수립 시급**

4. 향후 주택 정책의 방향과 과제_ 핵심 이슈 2

■ 주택 관련 공공재정의 확보 방안

- **현재 주택 관련 공공자금은 주로 “국민주택기금”에 의존, 기금확충에 한계 도달 - 자금수요는 더욱 증가.**
 - ✓ 현행 국민주택기금조성은 청약관련 저축 + 국민주택채권(주택 거래시 강제매입의무, 채권입찰제 시행수입 + 관련 자금운용에 따른 이자수익)
 - ✓ 청약제도가 폐지되고 주택거래량이 감소하게 되면 국민주택기금의 조성재원이 고갈될 수 밖에 없음.
 - ✓ 반면 기금의 수요는 공공분양주택 및 임대주택 등의 공공건설자금 지원, 임대주택건설자금은 물론 주택구매자금 대출, 전세자금 대출, 노후주택 정비자금지원까지 다양화 되면서 그 수요가 확대되고 있음. .
- **국민주택기금의 운용항목 중 구매자금대출 및 전세자금 대출 등은 시중은행이나 한국주택금융공사, 대한주택보증 등에 위임, 임대주택, 노후 불량주택 정비 등 공공주택정책에 부합한 정책기금으로서의 본래의 위상회복이 요구됨.**
 - ✓ 부가적으로 장기수선 특별 충당금의 적립비율을 확대하고 미국의 주택소유자협회(Homeowner Association)등과 같이 민간 스스로 노후 주택 및 주택관리 기금을 적립하고 활용할 수 있도록 하는 대안마련이 시급
- **아울러 청약저축이나 국민주택채권이 아닌 별도의 기금조성 수단에 대한 모색과 함께 주택정책에 대한 권한위임으로 주택 관련 정책자금의 조달을 분산 시킬 필요가 있음.**
 - ✓ 청약저축제도의 폐지에 대비, 새로운 기금 조성원의 발굴이 요구됨.
 - ✓ 주택정책의 수립 및 집행을 지방자체단체에 단계적으로 위임하고 중앙정부는 지방교부금이나 양여금 등에 주택 관련한 보조금을 지원하는 형태로의 구조개선도 필요
 - ✓ 지자체 단위로 TIF(Tax increment Financing)이나 SAF(Special Assessment Fee) 등 주거지나 도시 정비를 위한 자체적 자금조달 구조를 모색할 수 있는 제도적 환경을 마련하는 것도 중요

4. 향후 주택 정책의 방향과 과제_ 핵심 이슈 3

■ 주택 관련 산업정책과 계획제도 정비

• 새로운 사회 경제 환경변화에 적합한 관련 산업정책의 전환

- ✓ 대규모 신축 분양주택 시장의 쇠퇴 → 특화된 시장에서 생존할 수 있도록 과도한 규제 철폐 (획일적인 분양가 상한제, 주택공급규칙, 주택건설기준의 적용 등 폐지)
→ 새로운 성능의 주택개발을 위한 기술개발 투자 등의 유도
- ✓ 대규모 단지형 주택이 아닌 소규모 신축 주택에 대한 성능, 하자 등 사후관리에 대한 제도적 기반 마련 필요
- ✓ 임대수요가 증가하고 있음에도 불구하고 임대관련 서비스업은 여전히 영세한 수준
→ 임대관리 전문회사제도가 도입되었으나 여전히 업역 제한 등의 문제 존치
→ 주택전문 FM(시설관리) 회사들의 육성

• 도시외곽보다는 도심의 주택수요가 증가함에 따른 대안 모색이 필요

- ✓ 도심내 효율적인 토지이용을 위한 용도의 유연화 및 복합화(경직적인 용도지역지구제의 개선)
- ✓ 도시 외곽신도시에 대한 광역교통망 확충 및 기업유치 등을 통한 자족기반 마련

감사합니다.

