

## 요 약

- ▶ **재건축 대상 아파트를 중심으로 아파트 가격 급등세가 진정되지 않자 정부는 재건축 사업 관련 규제를 강화하고 있으나 이와 유사한 재개발 사업은 오히려 규제 완화로 사업 활성화 도모**
  - 2001년 이후 재건축 대상 아파트 가격이 전체 주택가격 상승을 지속적으로 주도하면서 정부의 정책은 재건축 사업규제에 집중되고 있음.
  - 반면, 재개발 사업은 재건축에 비해 상대적으로 각종 규제에서 제외된 데다가 서울시의 강북개발 추진으로 활성화 조짐을 보이고 있음.
- ▶ **2003년 재건축 대상 아파트 가격 상승은 새법 시행을 앞두고 나타난 불가피한 현상**
  - 2003년 7월 「도시및주거환경정비법」, 일반주거지 세분화 시행 이전에 사업추진을 서두르는 단지들이 증가하면서 재건축 사업에 대한 기대감이 집중됨에 따라 가격상승 유발. 올해 역대 최대 규모의 재건축 사업 승인
  - 새 법을 적용받는 재건축 사업은 안전진단 기준이 강화됨은 물론 사업추진 절차가 늘어나 사업기간이 증장기화될 뿐만 아니라, 용적률 및 주택공급규모, 공급방식 규제로 사업수익성도 크게 저하될 전망
- ▶ **주택공급이 필요했던 시기에는 재건축 규제 완화, 최근에는 다시 강화하면서 재건축 정책에 대한 일관성 결여, 시장 참여자에게 예측 가능성을 부여하지 못하고 오히려 부작용 초래**
  - 90년대 초 추가적인 택지공급 없이 주택을 대량 공급하는 수단으로 재건축 사업 활용, 활성화를 위한 각종 규제 완화를 추진하였으나, 2001년 재건축 사업이 과열양상을 보이자 규제 일변도로 정책 선회
  - 신규 택지가 부족한 수도권, 특히 서울지역은 재건축 사업에 의한 주택공급비중이 절반 수준에 이름.
  - 일관되지 못한 정부 정책으로 정부 대책이 시장에 신뢰감을 주지 못하고 있을 뿐만 아니라, 시장 참여자에게 예측 가능성을 부여하지 못하고 규제를 회피하는 행태로 나타나면서 또 다른 부작용을 초래하고 있음.
- ▶ **일방적인 재건축 사업 억제 대책으로는 근본적인 문제 해결 어려워, 개발이익을 지역내 재투자하는 재건축 사업으로 유도하여 활성화 필요**
  - 재건축 사업에 대한 주택공급 의존도가 높은 서울지역은 재건축 사업을 일방적으로 억제하는 것으로는 근본적인 주택시장의 문제 해결이 어려움.
  - 「지구단위계획」 및 「주거환경정비기본계획」 등의 기존 제도하에서 재건축 사업으로 인한 개발이익을 지역내 공공시설로 재투자하도록 유도할 필요성이 있음.