

주택시장의 구조적 변화를 고려한  
주택공급제도 개선방안 세미나(2012.5.8)

주택시장의 환경변화에 대응하는  
**주택공급제도의 개선방안**

“주택공급에 관한 규칙”의 개선방안을 중심으로

김 현아  
(한국건설산업연구원 연구위원)



주택 공급시장의 동향과 변화



주택시장의 문제 : 공급제도를 중심으로



주택공급제도의 개선방안

시장규모의 축소 와 구조적 변화를 동시에 겪고 있는

# 최근 주택시장 현황과 공급시장

과연 최근의 주택거래 침체는 수요 침체에만 원인이 있을까?

# 1.

## 최근 주택시장 동향과 공급시장의 환경변화

### ■ 최근 주택시장 동향

- 수도권 약세(가격-거래 동반 침체), 지방 상승세(가격-거래 동반 상승)
- 주택소비구조의 변화 : 무리한 구매보다 임대 선호, 중대형 고급 아파트 대신 중소형 도심 주택 선호
- 각종 개발사업의 구조조정과 변경, 규제강화 움직임(뉴타운 출구전략, 소형주택 건설비율 확대 등)

#### ▶ 주택매매가격 증감율(전월비) (단위: %)

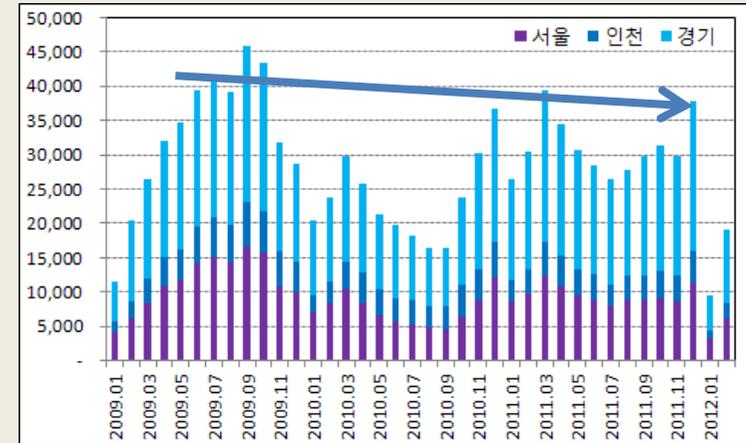
구 분	'09년	'10년	'11년	'12.1	2	3
전 국	1.5	1.9	6.9	<b>0.2</b>	0.2	0.2
수도권	1.2	△1.7	0.5	△0.1	△0.1	△0.2
서울	2.7	△1.2	0.3	△0.1	△0.1	△0.1
지방광역시	2.0	6.4	15.1	<b>0.4</b>	0.5	0.5

#### ▶ 주택전세가격 증감율(전월비) (단위: %)

전 국	3.4	7.1	12.3	<b>0.2</b>	0.4	0.5
수도권	4.2	6.3	11.0	<b>0.0</b>	0.2	0.3
서울	6.0	6.4	10.8	<b>0.0</b>	0.2	0.3
지방광역시	2.9	9.2	14.5	<b>0.5</b>	0.6	0.6

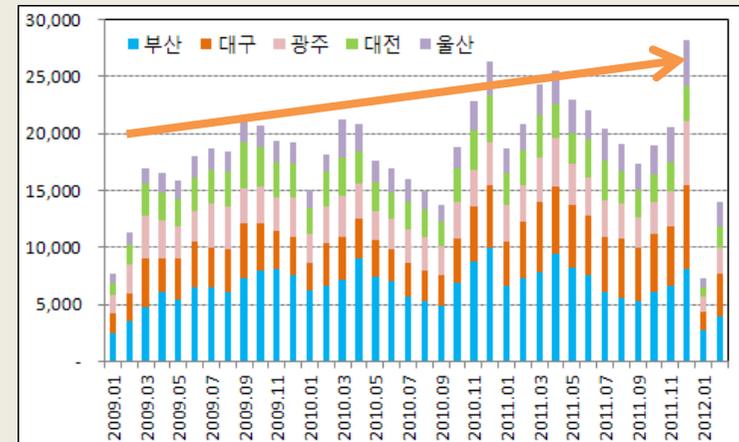
자료: 국민은행

#### ▶ 수도권 주택거래량 추이(단위: 호)



자료: 온나라부동산정보 통합포털

#### ▶ 지방 광역시 주택거래량 추이(단위: 호)



자료: 온나라부동산정보 통합포털

# 1.

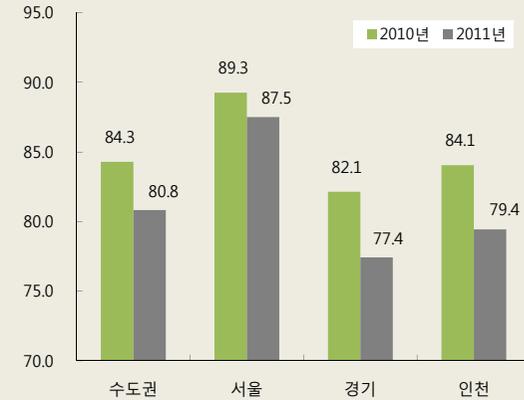
## 최근 주택시장 동향과 공급시장의 환경변화

### ■ 최근 주택공급시장 동향

- 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

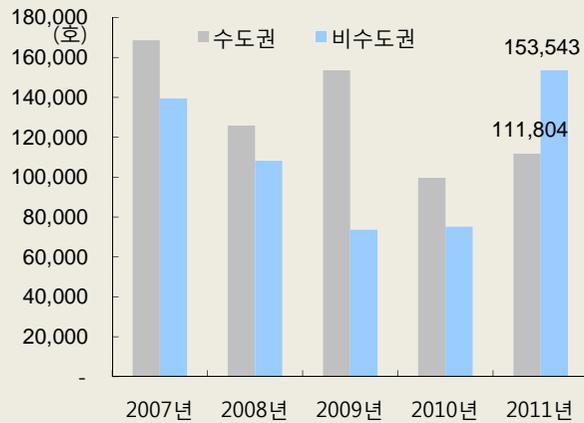
※ 2010~2011년 입주단지의 경우 초기 계약당시 잔금비중 50% 이상 단지가 다수

### ▶ 수도권 평균 입주율



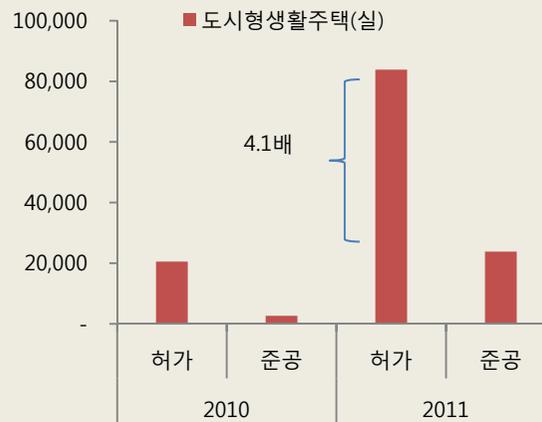
주 : 입주연도가 2010년, 2011년인 단지를 대상으로 추정함.  
자료 : 두성규, 김현아(2012)

### ▶ 신규 아파트 분양물량



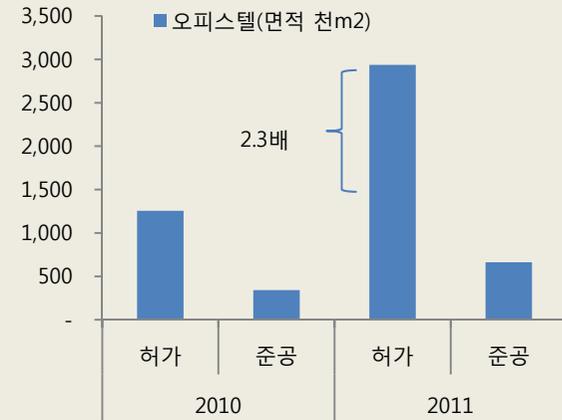
자료: 부동산114(※)

### ▶ 도시형 생활주택 공급물량



자료: 국토해양부

### ▶ 오피스텔 공급 물량



자료: 국토해양부

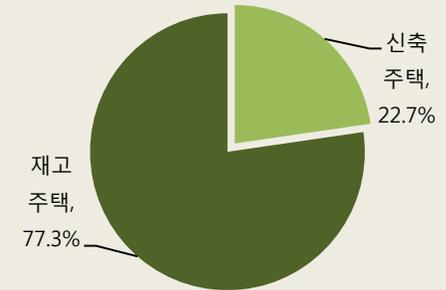
# 1.

## 최근 주택시장 동향과 공급시장의 환경변화

### ■ 신규 주택공급시장의 환경변화

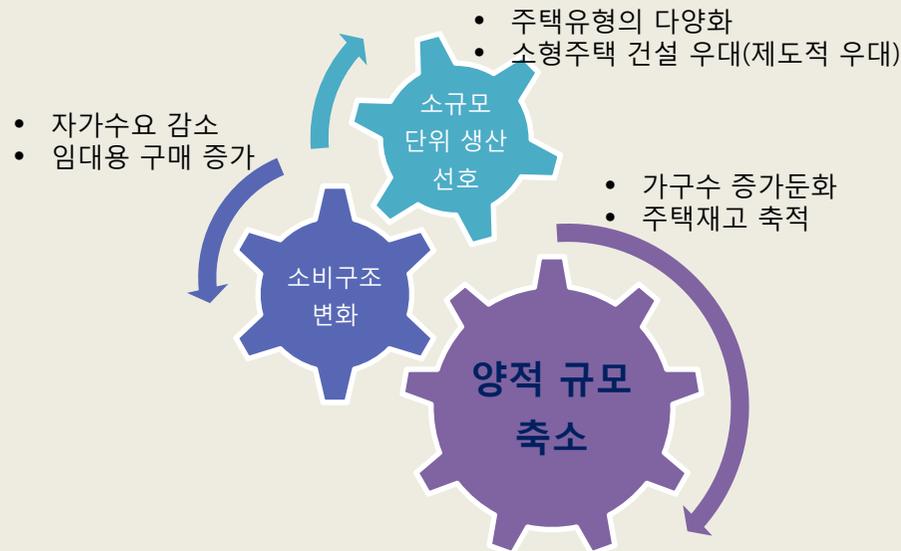
- 신축 주택시장 규모 2000년대 중반 이후 감소 : 인허가 기준 연 43.9만호, 실제 거래 기준 최대 30만호 미만 추정(그림 신축주택공급시장 환경변화 참조)
- 기존 주택 거래규모 : 연간 주거용 건축물 거래량 132만호(2006~2009년 평균)
- 주택재고가 부족(주택보급률 100% 미만)하였을 때는 신축 주택의 배분이 중요  
**but** 주택재고가 축적된 이후 신축 주택의 유통 및 거래규제 변화 필요

### ▶ 재고 및 신축 주택거래시장 비교

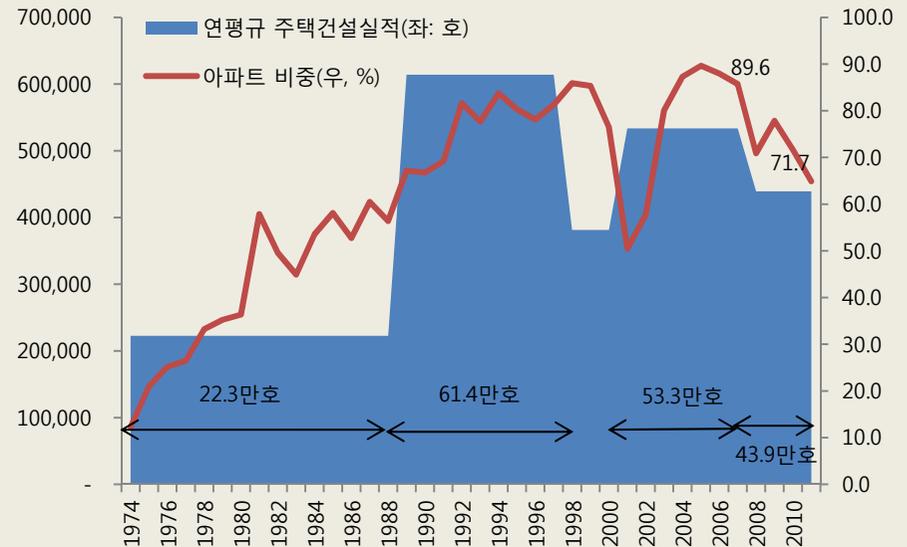


주: 건축물 거래량 통계와 완공주택수를 바탕으로 거래규모 추정

### ▶ 신축 주택공급시장의 환경변화



### ▶ 연평균 신축 주택시장의 규모 추이



자료: 국토해양부

주택소비구조의 변화를 수용하지 못하는

# 공급제도 **로 인한** 주택시장의 문제

낙후된 판매 및 유통구조가 신규시장을 **침체의 늪으로**

# 2.

## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

### 신축 주택의 공급구조

#### 수요자



청약 관련 저축 가입  
1순위(지역, 기간, 기타 조건)  
규모별 예치금 차이  
(소형 → 중대형 변경시 1년 대기)

청약 순위	수도권	수도권 외 지역
1순위	가입 후 2년 경과	가입 후 6개월 경과
2순위	가입 후 6개월 경과	
3순위	1순위 및 2순위에 해당되지 아니하는 자	

#### ▶ 청약예금의 예치금액

	특별시 및 부산광역시	기타 광역시	시·군지역
85㎡ 이하	300	250	200
85 ~ 102㎡ 이하	600	400	300
102 ~ 135㎡ 이하	1,000	700	400
135㎡ 초과	1,500	1,000	500

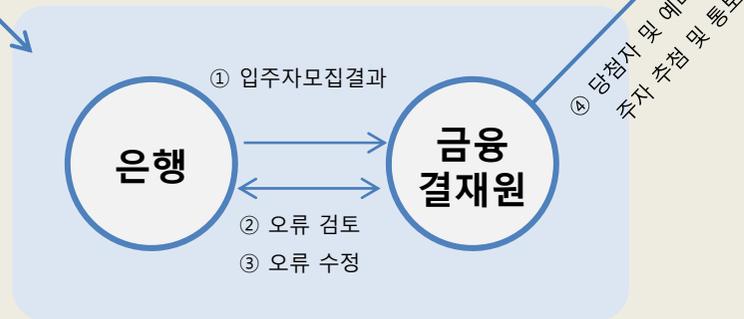
#### ▶ 청약통장 종류 및 대상

대상주택	종합저축	청약저축	청약부금	청약예금
모든주택	85㎡이하 공공주택 등	85㎡이하 민영주택	민간건설 중형국민주택(60 ~ 85㎡)	모든 민영주택 (85㎡초과 공공주택도 가능)

#### 공급자

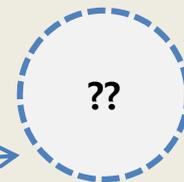


20호 이상의 주택을 건설하여  
판매(공급)시  
입주자 모집시기 및 조건,  
모집절차, 공급방법, 입주자  
선정절차, 기준 및 방법,  
판매가격의 산정



원천적으로 청약 불가  
3순위 청약 마감후 미분양시 구입 가능  
리스 및 펀드에 한해 청약가능  
(매입 임대사업자)

주택건설업 면허를 취득하여  
임대용 주택을 직접 건설  
(건설 임대사업자)



아직 구체적 기준 미비

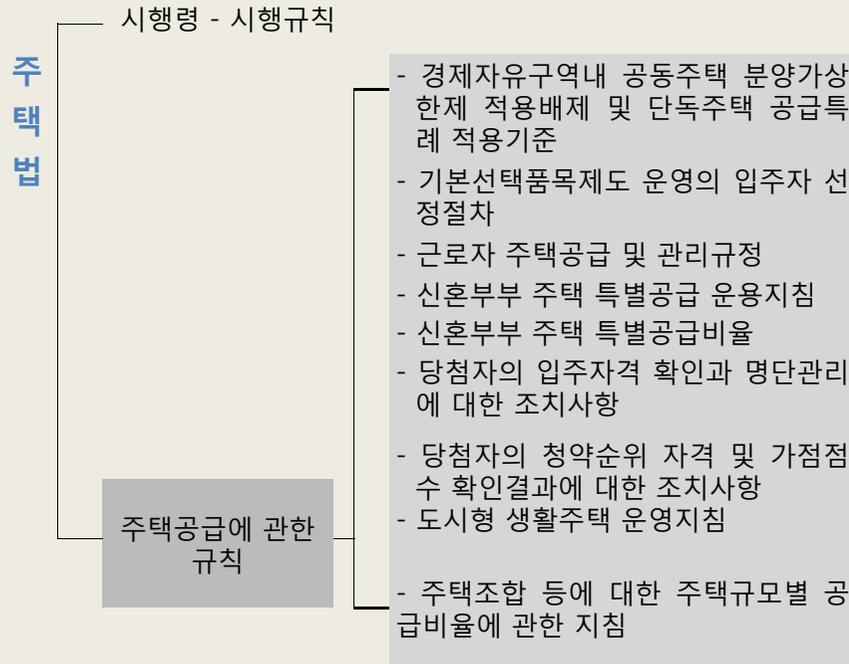
# 2.

## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

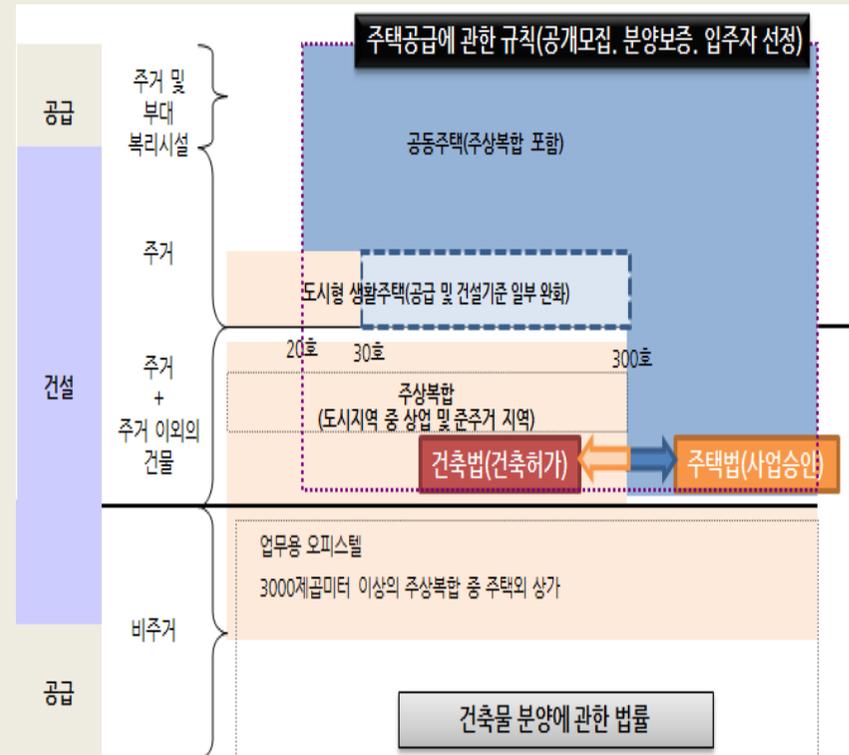
### ■ 신축 민영 주택의 공급관련 법령

- 주택법의 적용을 받는 20호 이상의 공공, 민영 모든 주택에 적용
- 적용대상 주택을 계속 추가하다가 최근에서는 도시형 생활주택, 주거용 오피스텔 등은 비적용 대상을 확대하는 추세
- 주요 선진국들 주거용 건물과 숙박 및 업무용 공간과의 경계 모호해 지는 추세 : 주택공급제도의 포괄대상 한계

#### ▶ 주택공급 관련 법령 체계



#### ▶ 건축물 유형별 건설 및 공급관련 적용법률 현황



## 2.

### 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

- 대상주택의 유형의 모호함 : 일반인은 물론 전문가들도 구분이 어려움
  - 유형 구분에 대한 명확한 기준 부재 ; 시대 상황에 따라 새로운 유형이나 종류를 계속 추가 편입
    - ✓ 주택공급을 장려하던 시기에는 민간에서 국민주택기금을 지원받아 건설하는 주택이 많았으나, 최근 민영주택의 경우에는 거의 없음
    - ✓ 소형주택에 대한 수요가 늘면서 공공-소형, 민간-중대형 주택 건설이라는 일반적인 공식도 파기된 상황
  - 국민주택 및 국민주택 등 법적 용어의 구분이 중복, 혼재, 시대 상황과도 맞지 않아 해석이 어려움

#### ▶ 국민주택 및 국민주택 등의 정의

구분	국민주택	국민주택 등	민간건설 중형국민주택
정의	국민주택기금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로 85㎡이하인 주택(수도권이외 지역에서는 100㎡이하)	국민주택 + 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 건설하는 주택 및 건설임대주택으로 85㎡이하인 주택	국민주택 중 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 외의 사업주체가 건설하는 60㎡초과 85㎡이하의 주택

# 2.

## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

### ■ 대상주택의 유형이 너무 많고 복잡 : 일반 원칙보다 우선 및 특별원칙이 더 많아

- 적용대상의 주택구분은 세가지로 분류 : 적용대상 주택 vs. 제한적 적용대상 주택 vs. 적용제외 대상 주택
- 유형 구분에 대한 명확한 기준 부재 ; 시대 상황에 따라 새로운 유형이나 종류를 계속 추가 편입

#### ▶ 공급대상 주택의 구분 및 종류

#### 적용대상 주택의 종류(9가지)

국민주택

국민주택 등

민간건설  
중형국민주택

민영주택

도시형  
생활주택

임대주택(건설임대,  
매입임대)

장기전세주택

보금자리주택

토지임대부 분양주택  
(토지임대주택)

#### 제한적 적용대상 주택의 유형 (16가지)

고용자인 사업주체가 그 소속 근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택(주택법 제10조제3항)

국가기관·지자체 또는 법인이 공무원(공무원연금수급권자 포함)·군인(군인연금수급권자 포함) 또는 그 소속근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 경우 그 위탁에 의하여 건설되는 주택

주택상환사채를 매입한 자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택(주택법 제69조)

보험회사가 당해보험회사의 보험계약자에게 공급하기 위하여 보험자산으로 건설하는 임대주택

임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택

주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택(주택법 제10조제2항)

노인복지주택(노인복지법 제32조)

한국토지주택공사 또는 사업주체가 취득한 지위에 근거하여 공급하는 주택(주택법 제41조의2 제2항 단서 및 제3항)

정비사업(주거환경개선사업은 제외)으로 건설되는 주택으로서 관리처분계획에 따라 토지등소유자 또는 정비사업조합의 조합원에게 공급하는 주택(도시및주거환경정비법 제48조)

주택재개발사업으로 건설되는 주택으로서 지자체·LH공사 또는 지방공사가 당해 정비구역안의 세입자에게 공급하기 위하여 주택재개발조합으로 부터 매입하거나 그 구역 안에 건설하는 주택(도시및주거환경정비법)

공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음 각 목의 주택

○공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택

○공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택

○공공사업의 시행자가 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택

○공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책 대상자가 그 택지에 건설하는 주택

수도권에 소재하고 있는 이전대상 공공기관이 수도권이 아닌 역으로 이전하는 경우 당해 공공기관의 종사자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택으로서 주무부장관의 요청에 따라 국토해양부장관이 확인하는 주택(국가균형발전 특별법 제18조)

오송생명과학단지로서 이전하는 공공기관의 종사자를 위하여 충청북도 청원군 및 이에 연접한 주택건설지역에 건설하는 주택으로서 주무부장관의 요청에 따라 국토해양부장관이 확인하는 주택(산업입지 및 개발에 관한 법률 제6조)

외국인의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택(외국인투자촉진법 제2조 제1항 제1호)

체육시설과 연계하여 건설하는 주택으로서, 지식경제부장관이 정하는 기준에 따라 경제자유구역의 투자유치를 위하여 입주가 필요하다고 인정되는 자에게 공급하는 단독주택(경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 제9조의 3)

도시형 생활주택으로 건설하는 주택(주택법 제2조 제4호)

#### 적용 제외 대상 주택의 유형 (4가지)

1. 정부시책의 일환으로 국가·지자체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택

2. 국가기관·지자체 또는 법인이 공무원·군인 또는 그 소속근로자의 관사나 숙소로 사용하기 위하여 건설하는 주택

※ 대지의 소유권을 확보하지 아니하고 다른 사업주체에게 위탁하여 그 사업주체의 명의로 건설하는 경우에는 특별시·광역시 및 경기도 안의 시지역을 제외한 지역에서 건설하는 주택에 한함

※ 관사나 숙소로 사용하지 아니하는 경우에는 주택공급규칙을 적용함

3. 사단법인 한국사랑의집짓기운동연합회가 무주택자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택

4. 외국정부와의 협약에 의하여 우리나라에 영주귀국하는 동포를 위하여 건설하는 주택

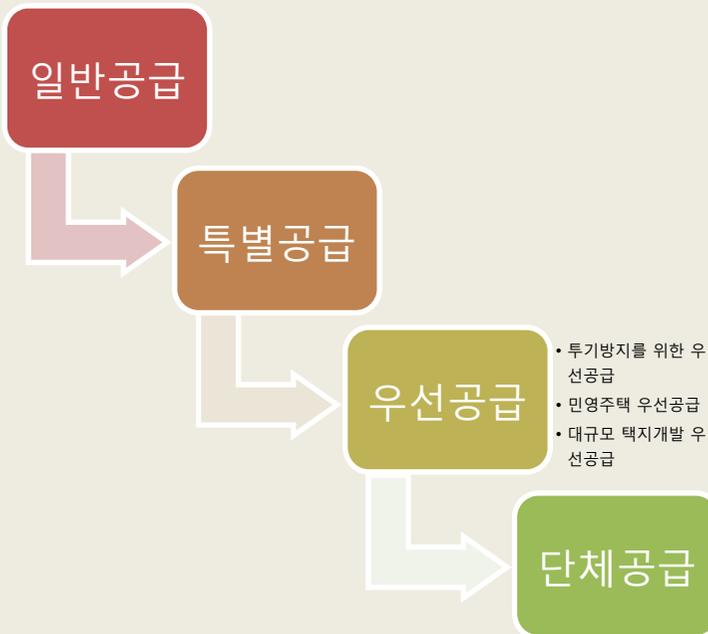
## 2.

### 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

#### ■ 너무 많은 용도: 공정한 배분 + 국책사업시행에 따른 시혜 + 투기억제(혹은 경기부양)

- 일반 공급 : 20세 이상 청약관련 예금 가입자(개인)를 대상으로 하는 공급방식(청약예금 실시 지역과 기타지역 기준 상이)
- 특별 공급 : 무주택 세대주에게 일반 공급과 별개로 일정 물량(10% 정도)을 1회에 한해 특별 배정하는 공급방식
- 우선 공급 : 투기억제를 위해 해당지역에 장기간 거주했거나 특정 지역 거주자에게 우선권을 부여
- 단체 공급 : 주택조합의 조합원들에게 공급하는 방식

#### ▶ 주택공급방식의 종류



- 청약제도는 과거 공급물량 대비, 수요가 많은 경쟁적인 상황발생에서는 신규 주택을 분양 받기 위한 선별 과정에서는 유효(경기상황에 따라 완급 조절)

**But,** 최근 공급물량 충족에 따른 신규 주택구입에 대한 선호도 저하, 수요 감소(미분양 증가)하는 등 주택시장의 환경이 변화함에도 불구하고, 소비자 측면에서 선택의 폭 제한은 여전

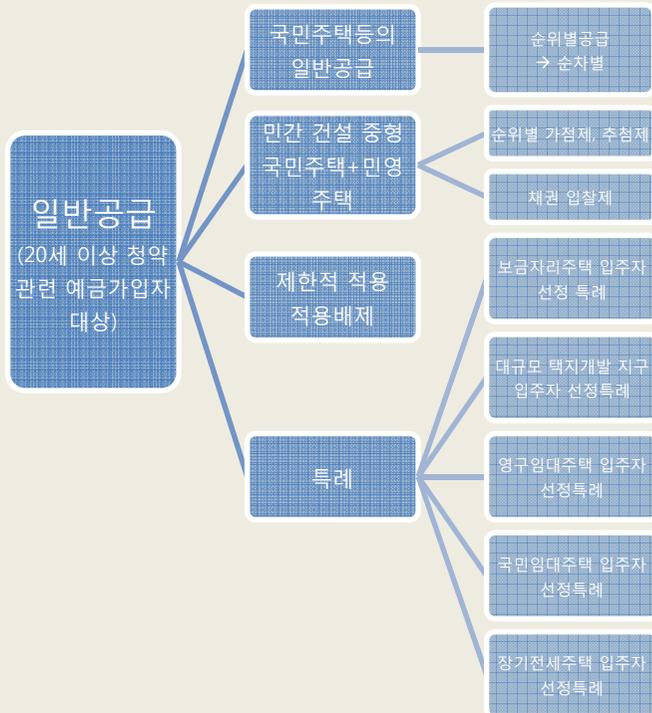


# 2.

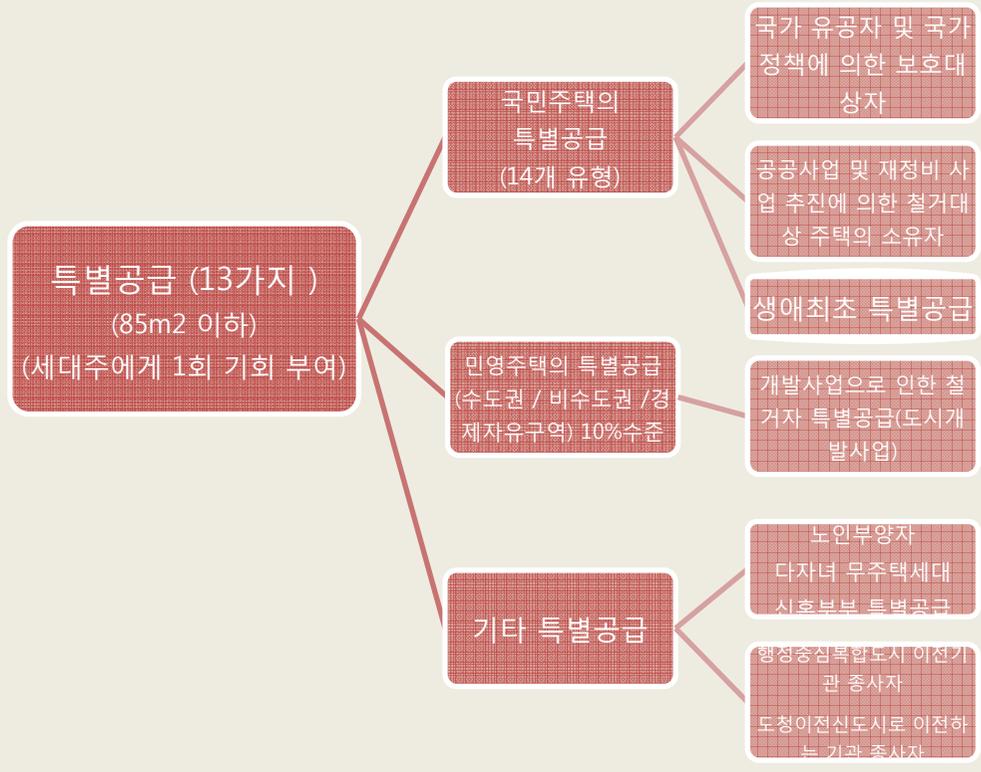
## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

- 공급방식별 세부 유형과 우선순위 : 단순 청약순서의 우선순위만 부여함에도 불구하고, 복잡
  - 일반 공급 : 20세 이상 청약관련 예금 가입자(개인)를 대상으로 하는 공급방식(청약예금 실시 지역과 기타지역 기준 상이)
  - 특별 공급 : 무주택 세대주에게 일반 공급과 별개로 일정 물량(10% 정도)을 1회에 한해 특별 배정하는 공급방식
  - 유형 구분에 대한 명확한 기준 부재 ; 분양 vs. 임대, 공공 vs. 민간 ?? 일반공급의 특례나 적용제한과 특별공급과의 명확한 차이도 없어 → 상황에 따라 새로운 유형이나 종류를 계속 추가 편입한 결과

### ▶ 일반 공급에 의한 공급방식 유형



### ▶ 특별 공급에 의한 공급방식의 유형



# 2.

## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

- 무주택, 지역거주 세대주, 분양주택 중심 : 임대사업자나 교체수요자 접근 제한
  - 주택에 대한 소비개념 변화 : 소유 중심 → 거주중심, 도시 자가주택 → 귀농, 여가, 자유 직업 등으로 이동성 증가
  - 지역 거주 무주택자가 아닌 자가 신축 주택을 구매하려면 ? 미분양이 발생하거나 프리미엄을 주고 구매해야 함.
  - 1차 구매자와 실수요자 간의 괴리 발생 (1차 구매 진입 장벽 높아 전매권 제한 규제가 불가피)
  - 청약대기자들이 원하는 상품 : Not only 품질이 좋은 살기 좋은 주택 But also 시세차익이 남는 주택, 프리미엄이 붙는 주택

▶ 집값의 50% 정도를 대출받으면 구매할 수 있는 소득계층과 평형

전국	소득분위	수도권
	1분위	
	2분위	
	3분위	
25	4분위	
25, 30	5분위	25
25, 30, 35	6분위	25, 30
25, 30, 35	7분위	25, 30, 35
25, 30, 35	8분위	25, 30, 35
25, 30, 35, 40	9분위	25, 30, 35
25, 30, 35, 40, 45	10분위	25, 30, 35, 40, 45

과연 정부가 개입해야 할 계층인가?

보금자리 주택, 장기전세 등 공공주택에서 수요 흡수

비교적 구매력 보유(주택1채 보유 가능성 높음)나 우선권 없음. → 규모 확대형 신축 교체수요에 제약 多



주 : 소득은 2010년 통계청의 도시근로자 소득 분위별 평균소득LTV 50%, DTI 30%적용 금리는 2010년 주택담보대출금리(한국은행)를 적용하였으며 20년간 원금과 이자를 분할납부하는 것을 가정하였음.  
 자료 : 통계청, 한국은행

# 2.

## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

- 해당자격자일 경우에도 규모 변경, 분양권 전매, 호수나 층수의 선택 불가, 부적격 판정 오류 등 어려움 산재
  - 배우자 분리세대, 부모님 혹은 자녀의 주택소유 여부, 무주택기간 및 부양 가족수 산정 오류 빈번(사례조사 결과 공급물량의 5~10%정도 부적격자 발생)
  - 무주택자이지만 고가의 전세거주일 경우 실질적으로 소액 주택보유자가 역차별을 받는 상황 초래

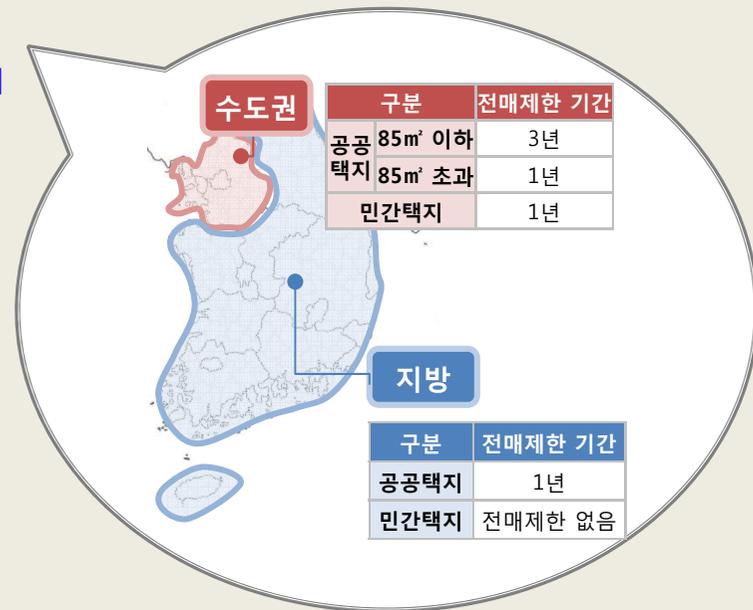


부적격자 확인 어려운 가운데 청약자격 박탈의 피해도 발생

부동산 시장이 양호한 수도권 외 지역의 경우 전매제한 기간이 없거나 1년 적용

상대적으로 시장이 위축된 수도권은 전매제한 1~3년 적용

▶ 수도권과 비수도권 전매제한 기간

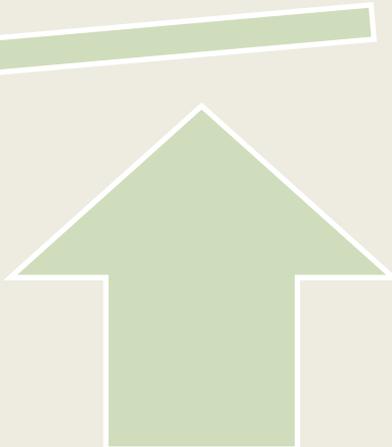


1·2 순위 통장 장기보유자에 대한 혜택은 선 순위 추첨 외 Merit 없음(청약통장 사용기피)

특히, 청약 경쟁률이 낮은 주택구입에 있어서

저층 or 비 선호 세대 당첨 시

계약포기 세대 다수 발생



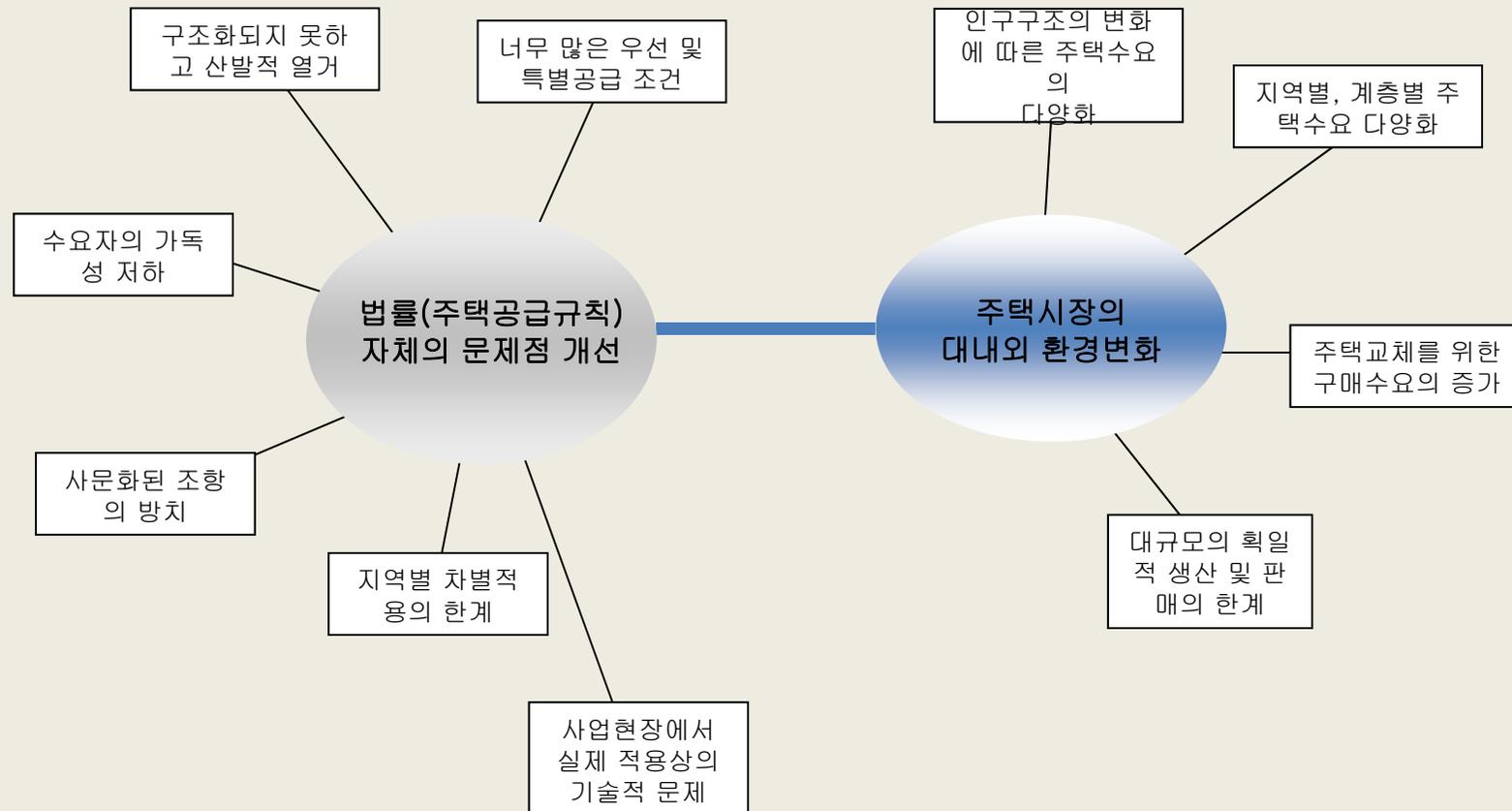
# 2.

## 주택시장의 문제 : 주택공급제도를 중심으로

### ■ 과연 현재의 주택공급제도 지속가능한가?

- 수요자 공급자에게 모두 불편, 기술혁신이나 서비스 만족도 제고 등의 부대효과도 기대하기 어려움.
- 도시형 생활주택, 오피스텔 등의 공급 증가하면서 제도의 사각지대는 계속 확대, 누구를 위한 주택공급제도 인가?

#### ▶ 주택공급제도 개선의 필요성



새로운 환경변화를 수용하는

# 바람직한 주택공급제도의 개선방향

# 3.

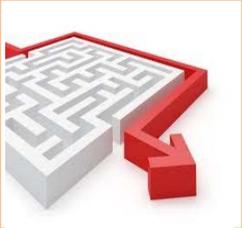
## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 바람직한 주택공급제도란?



'주택'중심이 아닌 '**사람**'중심.... 소비자를 왕처럼...

주택의 유형은 사회-경제-문화 등 환경변화로 언제든지 추가되고 변경  
현재 주택공급제도는 물리적인 주택의 변화흐름도 따라가지 못할 뿐더러 '주택'에 사람을 맞추는 정책임.



쉽고 편리하게.... 예측 가능해야

현재는 공급자 위주의 투명성, 효율성만 강조되어 있음(인터넷 청약, 금융결재원 참여 등)  
청약관련 저축 가입자수 1400만 시대... 나에게 언제쯤 당첨기회가 올지?.. 로또식 공급시장  
민간 자율시장의 기반조성과 공공개입시장 이원화 해야



소비자가 선택의 다양성 확보할 수 있어야

층수, 라인, 구매 주택수 등에 대한 선택권 없이 무조건 추첨방식, 세대별 옵션부여 무의미  
교체수요자, 임대사업자, 외국인도 1차 구매자가 될 수 있어야  
청약 우선권 외에 금융지원도 패키지 할 수 있어야

공급시장의 이원화  
정책의 대상을 명확히 하고 축소하여 효율성 증대시켜야

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

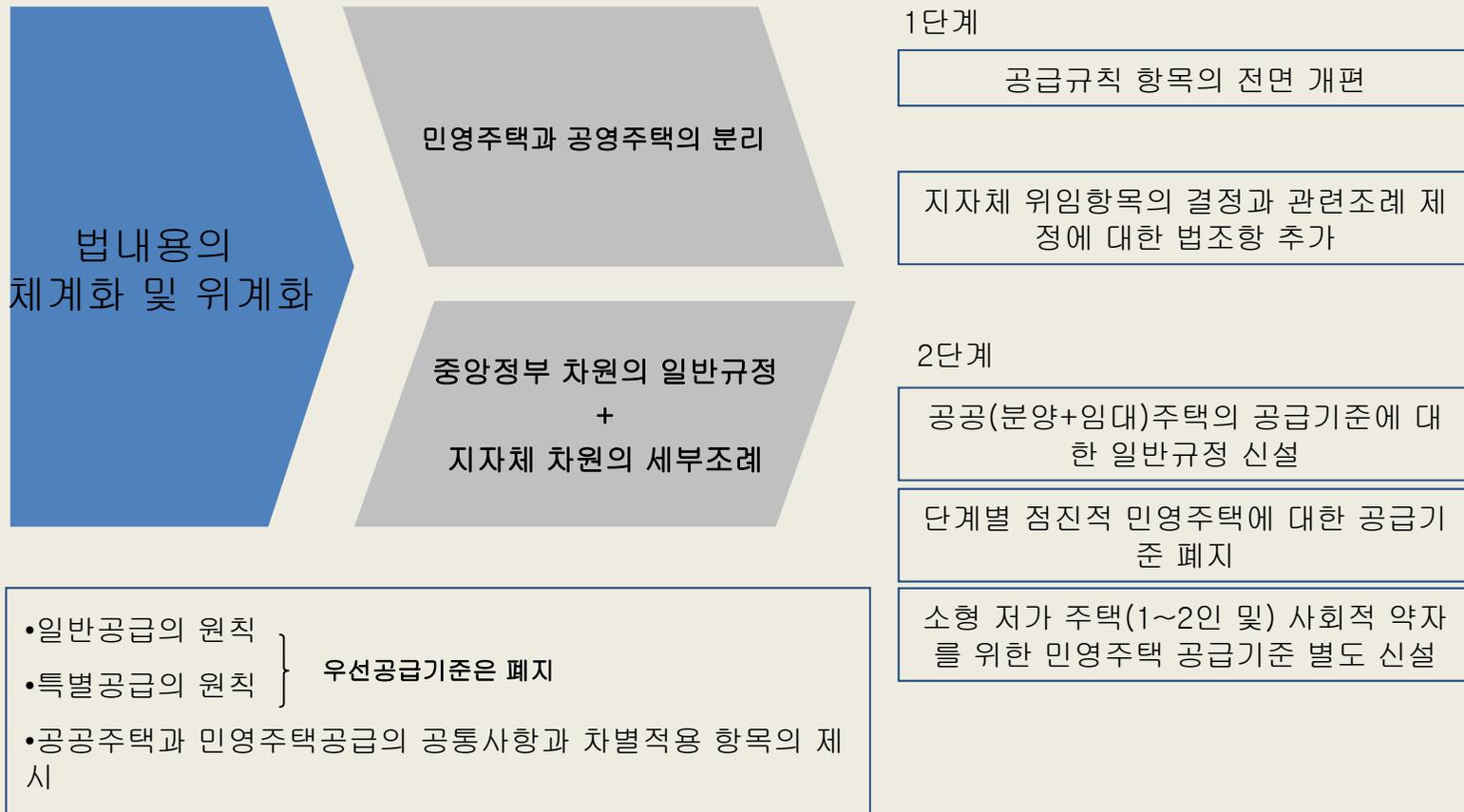
### ■ 싱가포르와 홍콩 주택공급제도의 시사점

- **일정 소득 이상의 계층에 대해서는 아무런 규제가 없으나** 일정 소득 이하에 대해서는 다양한 공급방식과 기준이 제시
  - ✓ 나이, 소득, 가족구성, 자산, 정부 지원금 보조경험 유무 등
- 두 국가 모두 저소득층의 주택구매 및 거주지원 → 중산층으로 지원대상 확대 → 최근에는 **독거가구와 고령가구에 대한 배려와 지원이 확대되는 추세**
  - ✓ 고령자들에게는 공공주택 공급 대기 시간을 단축(홍콩)
  - ✓ 고령자들에게는 자산보유 기준 완화 적용(홍콩, 싱가포르 공통)
  - ✓ 고령자를 포함한 가구에 대한 지원(다양한 가구구성과 변화요인은 수용) → 근거리 독립거주가 가능하도록 같은 지역내 분리된 2주택 신청이 가능(홍콩)
- 공공 임대주택 거주자들의 분양전환을 통한 공공주택 자산매각 시도(임대주택 거주자의 주거상향 유도), 일반 복지제도와 연계하여 추진
  - ✓ 과거 주택보유 경험뿐만 아니라 주택관련 보조금을 수령한 경험이 있는 경우는 신청할 수 있는 주택의 유형이 제한
  - ✓ 임대주택 거주자에 대해 공공처분용 주택의 우선구매권 부여(주거복지 사다리 제공)
  - ✓ 기회우선 부여권(청약 자격 등) 이외에 다양한 금융프로그램이 함께 운용

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 주택공급제도의 개선방향



# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 단기 해결과제 (※ 상위 10개 업체 및 분양 대행 전문업체들과의 인터뷰 및 심층조사를 통해 공통의 민원사항을 정리한 것임)

#### ▪ 청약통장 순위 別 층에 대한 우선권 적용 검토



- 청약 경쟁률이 낮은 주택에 있어서는 사업주체 요청에 따른 1~3순위 추첨 時 우선 선호 하는 층·동별 추첨을 통해 저층 및 비 선호 세대 당첨에 대한 우려감 해소에 따른 통장을 활용한 적극적인 신규주택 구매에 대한 참여 확대가능

#### ▪ 청약통장 가입자에 대한 정보제공 서비스 제안



- 광고방식 변화를 통한 **효과적인 정보제공**

- 청약자 대상 정보취득 강화를 위한 서비스 확대

수요자의 선택의 폭 확대

- 청약통장 가입자(예금.저축.부금)대상 단순정보 확인가능 수준이며 가입자 대상 신규 주택 정보 전달방법은 극히 제한적인 상황 → 안내문 발송 서비스 등 소비자에게 정보 제공 기회 한정 → 現, 청약가입자들 주택공급에 관한 원활한 정보 제공서비스를 받지 못함 (ex. 현재 국민은행 DM발송 → 각 은행 별 확대 필요)

- 고시효과가 높은 공신력 있는 인터넷 매체 광고 및 청약자 대상 신규주택 안내문 발송 등 신규주택정보 취득과정 확대 및 효과적인 정보제공 강화 필요

- ✓ 정확한 정보를 손쉽게 취득하여 신규주택 구입에 대한 동기 부여 및 선택의 폭 확대 가능

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 단기 해결과제 (※ 상위 10개 업체 및 분양 대행 전문업체들과의 인터뷰 및 심층조사를 통해 공통의 민원사항을 정리한 것임)

#### ■ 비 당첨자 명단 활용방안 개선 : 소비자의 정보 획득 기회 확대, 고객 마케팅 활성화

• 사업주체가 요청해도 비 당첨자 명단 제공을 하지 않음  
 ⇒ 해당 주택의 청약에 한 고객인 '비당첨자 명단' 활용 할 수 없으므로, (홍보기회상실) 사업주체는 홍보 및 광고 집행을 통한 추가적인 비용이 발생하는 상황

#### • '비 당첨자 명단 관리 규정' 에 대한 개선 필요

- 금융 결재원의 사업주체 측 자료 제공 시 비 당첨자 명단 (기본 항목기입 전제) 포함 제공 필요

※ 개인정보 보호법에 따른 사업 주체측의 명단 관리 강화전제 (사업주체의 주택정보 외 타 목적 활용 불가)

- '비 당첨자 대상' 홍보기회 상실에 따른 불필요한 추가적인 비용 지출 개선
- 청약을 통한 적극적인 의사를 반영한 주택 희망고객 임을 감안하여 비 당첨자 대상 해당주택에 대한 적극적인 정보전달 및 주택구입에 대한 기회제공 필요

#### ■ 청약통장 변경 시 면적 기준 제한 기간 완화

85㎡ 이하  
청약통장

큰 평형 변경 가능 조건 충족  
 - 1순위 청약 기간(2년 경과)  
 - 예치금 완납

변경 후  
1년 소요

85~102㎡  
청약통장

변경 조건 충족 시

- 추가 납입 금액 지불 시,  
즉시 변경 가능하도록 개선 필요

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 단기 해결과제 (※ 상위 10개 업체 및 분양 대행 전문업체들과의 인터뷰 및 심층조사를 통해 공통의 민원사항을 정리한 것임)

#### ▪ 청약통장 변경 시 일정조정 제안



- M/H OPEN 및 입주자 모집공고가 동일한 시점에 따른 상품 및 분양가격에 대한 확인 없이 청약통장 변경 및 의사결정을 해야 하는 불합리한 요소 존재  
 ⇒ 저축/부금 가입자는 예금으로 통장 변경 시 회귀 불가 부담에 따른 상품에 대해 인지 前 청약통장 변경에 대해 부정적 의견 多

- 청약을 희망하는 가망고객이 M/H OPEN 이후 상품 및 분양 가격에 대해 확인 후 주택 구매결정을 할 수 있도록 청약접수 전일로 통장변경일 조정 필요 (특히, 통장변경 회귀 불가에 따른 신중한 의사결정을 할 수 있도록 기간 조정 필요)

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 단기 해결과제 (※ 상위 10개 업체 및 분양 대행 전문업체들과의 인터뷰 및 심층조사를 통해 공통의 민원사항을 정리한 것임)

구분	현행	문제점	개선 방안
모집공고 당첨자 명단 신문 광고 규정 폐지	수도권 광역시에서 입주자 모집 공고 및 당첨자 일간 신문에 공고	인터넷이 보편화되어 있고 누구나 금융결제원을 통해 쉽게 당첨자 확인 가능	폐지 : 사업주체 신문광고 등 광고비 절감
당첨자 발표 後 계약 체결기간 조정	입주자로 선정된 날부터 <b>5일 후 계약체결</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>당첨자 발표 후 5일간 업무 공백 발생</li> <li>5일 이내 계약 희망자 대상 계약진행 불가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>당첨자 발표 후 계약체결 기간 前 계약희망자에 한하여 계약 체결 허용 필요</li> </ul>
부적격자 소명자료 제출 기간 조정	<b>10일의 소명기간 (7일로 개정 진행 中)</b>  * 부적격자 소명 시 해당자료 <b>1~2일 內 수집가능</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>통상 당첨자 발표 2~3일 후 관련 자료 검토하여 대상자에게 통보가능</li> <li>소명기간 7일 이상으로 단축하여도 정당 계약기간 이후 <b>3~4일의 업무 공백기간</b> 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부적격 해당 동 호수 외 별도 진행 가능 or 정당계약기간 이내 소명 하도록 기간 제안</li> </ul>
청약 가점제 무주택기준 조정	<b>가점 항목</b>  무주택기간 부양가족수 입주자저축 가입기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택 범위 협소로 인한 형평성논란 가중                          - 무주택 기준 : 60㎡ 이하, 5천만원 이하, 10년 이상 계속 소유한 경우                          ⇒ 주택가격 &lt; 고가의 전세에 대한 문제 발생                          ex) 잠실 리센츠 4억~4억 2천만원(전용 60㎡)</li> <li>복잡한 가점 계산방식에 따른 청약 희망고객 혼란 초래</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택 가격 기준 1억원 으로 완화 (전세가와의 형평성 고려)</li> <li>가점제 계산방식의 간소화 필요</li> </ul>

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### ■ 주택공급제도의 개선대안의 제시

#### 제1안

##### 주택공급에 관한 규칙

- 용어 정의의 수정
- 일반원칙과 적용배제, 특례의 조건 등의 법령구조 위계화
- 1가구 1주택공급원칙 폐지(법인도 대상에 포함)
- 평형이동 제한 폐지, 종합저축통장으로 단일화

##### 지방으로의 권한 위임

인구 50만 이상의 대도시에 한해 적용 혹은 정부가 지정하는 시범지역에 적용

##### 공급제도이원화

일정 가액 이상의 민영 주택에 대해서는 적용 배제  
공공주택과 일정가액 이하의 주택에 대해서는 적용유지

#### 제2안

- 현행 주택공급에 관한 규칙 외 관련 법령의 개정
- 기본적인 원칙만 명기

세부적인 항목은 해당 지자체가 별도의 주택공급지침이나 조례로 운영하도록 권한 위임

일정 가액 이상의 민영 주택에 대해서는 적용 배제  
공공주택과 일정가액 이하의 주택에 대해서는 적용유지

#### 제3안

- 공공주택에 대한 공급규칙으로 새로이 제정
- 기본적인 원칙만 명기

세부적인 항목은 해당 지자체가 별도의 주택공급지침이나 조례로 운영하도록 권한 위임

민영주택에 대해서는 주택공급제도 폐지

# 3.

## 주택공급제도의 개선방안

### 대안의 평가

	제1안	제2안	제3안
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비교적 단기간에 처리가 가능하며 기존 청약가입자 등에 대한 저항이 없음</li> <li>• 청약시장의 민원을 해소하고 적극적인 마케팅 등 기대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비교적 단기간에 처리가 가능하며 기존 청약가입자 등에 대한 저항이 없음</li> <li>• 주택공급제도의 근본적이 문제 해결이 가능하고 다양한 사회경제 변화를 수용할 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제도개선에 많은 시간과 비용이 소요</li> <li>• 주택공급제도의 근본적이 문제 해결이 가능하고 다양한 사회경제 변화를 수용할 수 있음</li> </ul>
단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택공급제도의 근본적인 문제해결에 미흡</li> <li>• 다양한 사회 경제 환경변화에 적절히 대응하기 어려움</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체의 역량에 따라 부작용이 나타날 수 있음.</li> <li>• 지자체의 권한 남용으로 인해 부동산 투기나 소외계층의 주거복지가 위축될 가능성이 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체의 역량에 따라 부작용이 나타날 수 있음.</li> <li>• 지자체의 권한 남용으로 인해 부동산 투기나 소외계층의 주거복지가 위축될 가능성이 있음</li> <li>• 민영주택에 대한 적용 폐지로 기존 청약저축 가입자에 대한 저항이 예상됨</li> </ul>

감사합니다.

