

연구보고서 2012-02

차기 정부의 주택 정책 과제

2012. 9

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

■ 연구진

대표 집필자 : 두성규(한국건설산업연구원 건설경제연구실장)

집필진(가나다 순)

김현아/ 윤영선/ 이홍일/ 허윤경(이상 한국건설산업연구원 연구위원)

박철한/ 엄근용(이상 한국건설산업연구원 연구원)

<차 례>

요 약	i
제1장 서 론	3
제2장 국내 주택시장의 구조 변화와 향후 정책 방향	9
1. 국내 주택시장의 구조 변화	9
2. 전환기 주택시장의 변화 특징	11
(1) 신규 주택수요의 둔화	11
(2) 실수요 위주의 주택시장 재편과 임대수요 증가	13
(3) 주택 수요의 다양화	15
(4) 노후주택 정비사업 수요의 증가	19
3. 향후 주택정책의 변화 방향	20
제3장 신규 주택시장의 구조 변화 대응	27
1. 양적 공급에서 질적 공급으로 전환	27
(1) 신축 주택시장의 규모 변화와 현황	27
(2) 구조 변화에 따른 주택 관련 제도의 문제점	32
(3) 개선 방안	34
2. 구조변화에 따른 민간부문의 공급 활성화	38
(1) 현 정부의 주택 공급 현황	38
(2) 최근 주택 공급의 문제점	40
(3) 개선 방안	42
제4장 재고주택의 거주 효용 증진과 재정비 지원	47
1. 공동주택 관리의 선진화를 위한 체계적 정비	47
(1) 국내 공동주택 현황	47
(2) 공동주택 관리상의 문제점	49
(3) 개선 방안	50
2. 재건축·재개발 사업의 연착륙과 새로운 발전 방향 모색	55
(1) 재건축·재개발 사업 등 정비사업의 관련 제도 보완	55
(2) 현행 뉴타운 사업의 연착륙 모색	58
3. 공동주택의 리모델링 활성화	66
(1) 리모델링 활성화 필요성	66

(2) 리모델링 관련 개정 「주택법」 내용과 활성화 효과	67
(3) 리모델링 활성화를 위한 추가 개선 방안	70
4. 저출산-고령화에 대비한 재고주택 및 부동산 정책 과제	74
(1) 저출산에 따른 주거 수요 변화	74
(2) 고령화에 따른 주거 및 부동산 수요 변화	76
(3) 저출산-고령화에 대응한 재고주택 정책의 과제	79
제5장 수요 맞춤형 주거 복지의 실현	85
1. 공공 임대주택 재고 확보	85
(1) 공공 임대주택 프로그램과 현황	85
(2) 공공 임대주택의 문제점	90
(3) 개선 방안	94
2. 민간 임대주택사업 활성화	96
(1) 민간 임대주택의 현황과 정책 기조	96
(2) 민간 임대주택사업의 문제점	98
(3) 개선 방안	102
3. 서민의 자가거주 지원 확대	107
(1) 자가거주 지원 정책의 현황	107
(2) 자가거주 지원 정책의 문제점	110
(3) 개선 방안	112
부록[차기정부 주택 정책의 구체적 방안 요약]	115

<표 차례>

<표 II-1> 15년 경과 아파트의 증가 추이	20
<표 III-1> 유형별 주택건설 실적	28
<표 III-2> 사업 형태별 아파트 공급 시장 규모 추이	30
<표 III-3> 주거 수준의 국제 비교	35
<표 III-4> 보금자리주택 사전 청약 결과	41
<표 IV-1> 전체 가구의 거주 종류(1985~2010년)	48
<표 IV-2> 주민간 소송 현황	50
<표 IV-3> 외국의 관리제도	52
<표 IV-4> 전국의 도시정비사업 지정 현황	56
<표 IV-5> 뉴타운 사업 추진 현황	59
<표 IV-6> 서울시 ‘신주거정비 5대 추진 방향’ 주요 내용	60
<표 IV-7> 정비사업 관련 개정 법률에서의 출구전략 주요 내용	62
<표 IV-8> 일본 주택 점유 형태별 1세대당 주거소비면적 비교	75
<표 IV-9> 지역별·연령별 부동산 자산 구성 비중	79
<표 V-1> 임대주택법상 임대주택	86
<표 V-2> 임대주택 종류별 재원 및 입주 대상	88
<표 V-3> 연도별 임대주택 공급 현황	91
<표 V-4> 임대 기간별 임대주택 재고 현황(2010년)	91
<표 V-5> 주요 선진국들의 장기 임대주택 비율	92
<표 V-6> 지역별 임대주택 현황(2010년)	92
<표 V-7> 지역별 점유 형태(2010년 기준)	97
<표 V-8> 주택 전세가격 변동률 추이	101
<표 V-9> 생애최초 주택구입자금 대출 추이	110

〈그림 차례〉

<그림 II-1> 국내 주택 인허가 실적 추이	9
<그림 II-2> 주택보급률 추이	10
<그림 II-3> 수도권과 지방의 가수 수 및 가구 수 증가분 전망	12
<그림 II-4> 주택수요 변화 요인별 향후 신규 주택수요 변화	13
<그림 II-5> 일본 신규주택 착공 호수 추이의 시기별 특징	14
<그림 II-6> 주거 점유 형태별 비중 추이	15
<그림 II-7> 가구원 수별 가구 수 변화 추이	17
<그림 II-8> 유소년(14세 이하)과 고령자(65세 이상) 인구 예상 추이	17
<그림 II-9> 추계 인구 구조 변화 추이	18
<그림 II-10> 최근 주택시장의 구조 변화와 향후 주택정책의 변화 방향	21
<그림 III-1> 연평균 주택건설 실적 및 아파트 비중 추이	27
<그림 III-2> 권역별 신규 아파트시장 규모 추이	29
<그림 III-3> 주택공급제도 개편의 기본 방향	34
<그림 III-4> MB정부의 소득 분위별 주거 복지 로드맵	39
<그림 III-5> 공공부문의 주택 공급 실적	40
<그림 III-6> 민간 분양주택 공급 실적	41
<그림 IV-1> 주거 형태별 구성 비교	47
<그림 IV-2> 공동주택관리지원센터 조직 구성(안)	55
<그림 IV-3> 공동주택 리모델링 관련 「주택법」 개정 내용	68
<그림 IV-4> 동경권의 인구 변화	76
<그림 V-1> 수도권 아파트의 임대차 계약 형태별 추정 자본환원율	100
<그림 V-2> 5대 광역시 아파트의 임대차 계약 형태별 추정 자본환원율	100
<그림 V-3> 주택의 점유 형태별 비중 추이	101
<그림 V-4> 전국 주택 전세가격 지수 추이	101