

23. 건설 및 부동산경기 활성화 대책

(당정협의자료)

자료제공 : 건설교통부 1998. 12. 12

I. 최근 건설 및 부동산경기 동향

□ 외환위기 이후 경기침체로 부동산시장과 건설경기 위축현상이 지속

- 금년들어 토지·주택가격이 13~19% 하락
 - 토지가격(98. 1~9) : △13.4%
 - 주택가격(98. 1~10) : △12.7%(매매), △18.7%(전세)
- 건설수주, 주택건설, 건축허가가 전년동기대비 41~54% 감소

	97. 1~10	98. 1~10	증감(%)
· 건설수주	61조6,540	36조3,760	△41.0
· 주택건설	464천호	229천호	△50.4
· 건축허가	8,974만㎡	4,155만㎡	△53.7

※ '98. 10월중 건축허가가 전년동월대비 80% 감소

- 이로 인해 부도건설업체가 급증하고 건설실업이 증가
 - 1~11월중 2,028개의 건설업체 부도로 전년동기대비 2배 증가

□ 건설부문은 GDP의 20%, 전체고용의 9%이상을 차지하고 있어 건설부문 위축이 경제회복과 실업에 지대한 영향

- 올해 건설투자는 전년보다 14% 감소할 전망으로, 이로인해 GDP성장을 3% 하락 초래
 - '98. 10월 건설실업자 53만명은 전체실업자(157만명)의 35% 차지
- 부동산 경기침체에 따라 자산가치가 하락하여 중산층의 불안심리가 확산되고 소비심리 위축

Ⅱ. '99년 전망과 과제

- 그간의 건설 및 부동산경기 활성화 대책에도 불구하고 내년에도 건설투자는 계속 위축될 전망
 - 공공부문은 정부가 적자재정을 통해 투자를 확대하고 있어 다소 회복될 것으로 예상되나
 - 민간건설투자는 계속 침체되어 금년보다 3.1% 감소 전망
 - 주거용 : △6.8%, 비주거용 : △11.3%, 토목 : +3.2%
- 건설산업의 연관산업에 대한 생산증대와 고용확대 효과 등을 고려할 때 주택 등 민간건설을 적극 활성화할 필요

	생산유발	고용유발	수입유발
· 제조업	1.77(전자기기)	27천명 / 1조원	0.32
· 건설업	2.16(주택건설)	32천명 / 1조원	0.16

- ▷ 건설경기 부양시 고용창출과 투자증가로 경기진작 효과가 단기간내 가시화
- ▷ 주택 등 부동산가격의 안정은 가계의 구매력 및 금융기관 담보가치를 증가시켜 구조조정에도 기여
- ▷ 건설경기 침체로 방치할 경우 실물경기에도 악영향을 미쳐 우리 경제의 회복에 장애요인으로 작용

실물경기의 본격 회복을 가시화하고 구조조정에 따른 실업을 해소하기 위하여 건설 및 부동산경기 활성화 대책을 추진

Ⅲ. 건설 및 부동산 경기 활성화 대책

〈 기 본 방 향 〉

- 토지이용·건축 등의 규제를 대폭 완화하여 민간주택 건설 활성화
 - 재개발·재건축 활성화, 준농림지 개발 촉진, 분양가 규제 폐지 등 건축 규제 완화
- 민간의 부동산 수요를 진작시키는 세제·금융지원 확대
 - 세제감면 확대를 통해 부동산 거래 활성화
 - 주택구매력 제고를 위한 장기·저리의 수요자 금융 확대

1. 재건축·재개발 활성화

☐ 주택 재건축의 시행요건을 완화하여 원활한 재건축 유도

- 재건축 조합 구성요건 완화
 - 현재는 조합구성시 건물마다 4/5이상 주민동의가 필요하나, 단지내에 다수 건물이 있는 경우에는 각 건물별로는 2/3이상, 전체 단지별로 80%이상 동의하는 경우로 완화하는 방안으로 개선
- 재건축조합 규약 변경요건 완화
 - 현재는 조합원 전원의 동의가 필요하나 조합원 과반수의 동의만으로 가능토록 완화

☐ 재개발 사업관련 규제완화 및 지원확대

- 도심재개발사업 관련 행정절차를 간소화

- 지방자치단체가 사업인가시 법적 근거없이 조건을 부여하는 관행(관리처분계획 수립 후에만 착공허용등)을 폐지
 - ※ 관리처분계획 : 건축물 준공후 권리배분계획
- 보상 지연에 따른 사업 차질을 최소화하기 위해 지방자치 단체가 토지수용 절차를 통해 해결토록 행정지도
- 재개발사업지구내 국·공유지 매각조건 완화
 - 국·공유지 매각대금 상환조건 완화(연리 5~8%, 10년분할 상환 → 연리 5%, 15년)
 - 무단점유자에 부과하는 변상금 연체료부담 완화(연 15% → 10%)

2. 도심 군부대 이전사업 촉진

- ☐ 부동산 경기침체로 어려움을 겪고 있는 군부대 이전부지에 대한 원활한 매각 지원
 - 주택공사, 토지공사 등으로 하여금 군부대 이전지를 매입하여 공영개발토록 유도
 - 매입전담반 구성
 - 매각정보 제공, 매각절차 단축, 대금 납부조건 완화, 이전기간 단축등 행정지원
 - 군부대 이전지를 택지로 개발시 국민주택기금 지원
 - 군부대 이전부지 매입자금을 마련하기 위해 발행하는 지방채를 재정융자특별회계등에서 인수(2,000억원 규모)

3. 주택분양가 자율화등 건축규제 완화

- ☐ 민영주택의 분양가 전면 자율화
 - 수도권 일부 민영주택(공공택지에 건설되는 25.7평이하)에 적용하고 있는 분양가 규제를 완전 폐지
 - 정부에서 정하고 있는 공공택지의 공급가격도 시장가격에 따라 결정되도록 가격결정 방법을 조정
- ☐ 건축물의 높이 규제 완화

- 현재 건축물 높이를 도로너비의 1.5배로 제한하고 있으나, 같은 블록에서는 교통량 등을 감안하여 규정된 최고높이 범위내에서 도로너비에 관계없이 건축할 수 있도록 개선
- 준농림지역 개발절차를 간소화하고 개발가능규모를 확대
 - 준농림지역을 도시개발사업구역으로 지정하는 경우 국토이용계획 변경절차 생략
 - 시·군이 자체적으로 용도지역을 변경할 수 있는 범위를 확대(15만㎡ → 30만㎡)
 - 농지전용이 가능한 면적 규모를 확대
(판매, 공장, 창고시설 : 2만→3만㎡, 공동주택, 기숙사동 : 7.5천 → 15천㎡)
- 물 부족으로 인한 주택건설 사업지연 요인 해소
 - 용수부족 지역에 대해 타지역 여유 용수 대체공급 추진
 - 용인 : 경기도 주관으로 도시간 배분조정,
 - 김포 : 물분배시설 조기 완공

4. 주택에 대한 양도소득세 면제 확대

- 1세대 1주택의 양도소득세 면제기준인 3년 이상 거주 요건을 한시적으로 1년으로 완화하여 기존주택의 거래를 활성화
 - 시행기간 : 시행일로부터 1년('99. 1. 1~12. 31까지 취득시)

5. 장기·저리의 주택 수요자 금융 확충

- 25.7평 이하 아파트 중도금 추가 대출
 - '99년중 4조원의 중도금 대출을 실시하고 대출조건도 완화
 - 총 대출규모 : 3조 8천억원(98년) → 4조원 추가(99년)
 - 호당대출한도 : 2천만~4천만원 → 3천만원~5천만원
 - 대출금리 : 연리 12% → 11%
 - ※ 시행시기 : '98. 12. 21부터 1%인하 적용(기존 소금적용)
 - ※ 특히, 임대사업자에 대한 개인별 대출한도를 6천만원에서 2억원으로 대폭 확대
 - '99년 중 소요자금 2조원은 국채 발행을 통해 조달

□ 주택자금 대출조건 개선

- 호당 대출한도 확대등 주택자금 대출조건을 개선하여, 주택건설을 촉진하고 입주민의 부담을 완화

구 분	대출대상	내용	소요자금
중형임대주택 건설자금	18~25.7평	· 호당대출한도 : 3,000만원 → 5,000만원 · 대출금리 : 연 7.5 → 5.5%	3,000억원 (기반영)
소형분양주택 건설자금	18평 이하	· 호당대출한도 : 1,500만원 → 2,000만원 · 대출금리 : 연 9.5%	3,000억원 (추가소요)
근로자주택 구입자금	25.7평 이하	· 호당대출한도 : 1,600만원 → 주택가격의 50% (3,000~4,000만원) · 대출금리 : 연 10.5%	900억원 (기반영)

□ 주택금융신용보증기금 보증여력 확대

- 금년 5월 IBRD 차관자금 2억불을 지원한데 이어, 추가로 정부에서 2,000억원 출연하여 보증여력을 6조원으로 확대('99예산 반영)
- ※ 11월말 현재 보증잔액 3조 6,000억원

□ 주택저당채권 유동화제도 조기 도입

- 금년중 「주택저당채권유동화회사법」 제정을 완료하고(국회상정중) 내년 상반기에 「채권 유동화회사」를 설립
 - 회사형태는 주식회사로 정부와 민간이 공동 출자
 - 자본규모는 1,000~1,500억원으로 하되 시장규모를 감안 조정
 - 민간참여 정도를 고려하여 국민주택기금에서 일부 출자
- ※ 유동화를 통하여 99년중 약 3조원의 자금조달 가능 추정

주택회보